
Lögfræðisvið

Upplýsingaskylda seljanda og aðgæsluskylda kaupanda með tilliti til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup

Ritgerð til BS- gráðu

Nafn nemanda: Ásgeir Þór Ásgeirsson

Leiðbeinandi: Sandra Björk Jóhannesdóttir

Vorönn - 2016



HÁSKÓLINN Á BIFRÖST
BIFRÖST UNIVERSITY

**Staðfesting lokaverkefnis
til B.S. gráðu í viðskiptalögfræði**

Titill verkefnis:

**Upplýsingaskylda seljanda og
aðgæsluskylda kaupanda með tilliti
til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup**

Höfundur: Ásgeir Þór Ásgeirsson

Lokaverkefnið hefur verið metið samkvæmt kröfum og reglum
Háskólans á Bifröst

Einkunn

Sviðstjóri lögfræðisviðs

Leiðbeiddandi

Útdráttur

Markmið ritgerðarinnar er að gera grein fyrir upplýsingaskyldu seljanda og hvaða afleiðingar verða þegar seljandi vanrækir skyldu sína. Jafnframt verður gerð grein fyrir aðgæsluskyldu kaupanda og hvaða þýðingu það hefur fyrir kaupanda ef hann fullnægir ekki skyldunni.

Niðurstaðan í þessari ritgerð er að seljandi á að upplýsa kaupanda um öll þau atriði sem geta haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings. Upplýsingaskylda seljanda er rík og skortur á upplýsingum eða upplýsingum sem beinlínis eru rangar hafa verulega þýðingu við gerð og efni kaupsamnings. Á kaupanda hvíla einnig ríkar skyldur þar sem hann þarf að uppfylla aðgæsluskyldu. Samkvæmt því ber honum að skoða fasteign áður en kaupsamningur er gerður en þó er ekkert ákvæði sem kveður á um fortakslausa skoðun fyrir kaup. Ef kaupandi skoðar ekki fasteign áður en kaupsamningur er gerður hefur hann fyrirgert sér þeim rétti að beita vanefndaúrræðum laganna. Skyldur aðila eru taldar veigamiklar í réttarframkvæmd og það eigi að horfa reglunar sjálfstætt þar sem hvor aðili um sig á að fullnægja þessum skyldum.

Í eldri dómaframkvæmd var kaupandinn látinn bera hallann en fasteignakaupalögin lögfestu að upplýsingaskyldan skyldi ganga aðgæsluskyldunni framar sbr. 3. mgr. 29. gr. fkpl. Markmiðið var að breyta áralangri dómaframkvæmd sem dómstólar hafa mótað. Þrátt fyrir lagasetningu héldu dómstólar sig við eldri fordæmi þar til árið 2013 þegar Hæstiréttur komst loksins að niðurstöðu sem telst í samræmi við núgildandi lög þegar hann dæmdi skv. 3. mgr. 29. gr.

Formáli

Lokaverkefni þetta er 14 ECTS eininga ritgerð til B.S. – gráðu í viðskiptalögfræði við lagadeild Háskólans á Bifröst. Titill ritgerðarinnar er: Upplýsingaskylda seljanda og aðgæsluskylda kaupanda með tilliti til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Undirritaður vill koma á framfæri þökkum til þeirra sem veittu aðstoð við gerð ritgerðarinnar á einn eða annan hátt. Undirritaður vill veita sérstakar þakkir: til Söndru Bjarkar Jóhannsdóttur, leiðbeiddanda fyrir greinargóða yfirferð og gagnlegar ábendingar. Ásdísar Helgu Jóhannesdóttur, íslenskufræðings fyrir ýtarlegan yfirlestur og gagnlegar ábendingar við vinnslu ritgerðar. Ólafíu Daggar Ásgeirsdóttur, framkvæmdastjóra ATLANTIK LEGAL SERVICES fyrir gagnlegar ábendingar vegna uppsetningar og góða yfirferð.

Lokaverkefni í lögfræði
Háskólinn á Bifröst, 2. maí 2016

Ásgeir Þór Ásgeirsson

Efnisyfirlit

1. Inngangur	1
2. Réttarstaðan fyrir gildistöku fasteignakaupalaganna	3
2.1 Upplýsingaskylda	3
2.2 Aðgæsluskylda	5
3. Gallahugtak fasteignakaupalaganna	8
3.1 Tímamark galla	11
3.2 Takmarkanir á göllum fasteignar	13
4. Reglur fasteignakaupalaganna um upplýsingaskyldu seljanda	15
4.1 Hlutlæg ábyrgð	19
4.2 Leiðréttar upplýsingar	20
4.3 Fasteign seld með fyrirvara	21
5. Reglur fasteignakaupalaganna um aðgæsluskyldu kaupanda	22
5.1 Skoðun kaupanda	24
5.2 Ástand fasteignar	25
5.3 Skoðun eftir afhendingu fasteignar	27
6. Skörun á upplýsingaskyldu og aðgæsluskyldu	29
6.1 Afstaða dómstóla fyrir gildistöku fasteignakaupalaganna	29
6.2 Afstaða dómstóla eftir gildistöku fasteignakaupalaganna	33
7. Mörk upplýsingaskyldu og aðgæsluskyldu	39
8. Samantekt og niðurstaða	40
Heimildaskrá	43

1. Inngangur

Kaupmennska með fasteignir hefur tíðkast lengi á Íslandi og það má segja að fasteignir séu stór þáttur í nútímasamfélögum. Það eru margir sem koma að sölunni, en þetta eru einstaklingar, fyrirtæki og hið opinbera. Margir einstaklingar taka þá ákvörðun að kaupa fasteign og oftast selja þeir líka fasteign einhvern tímann á lífsleiðinni og í flestum tilvikum er um að ræða stærstu viðskipti fólks. Kaup á fasteign er umfangsmikil fjárfesting og því ber aðilum að vanda vel til verka þegar kemur að undirbúningi og gerð kaupsamninga. Kaupsamningur er mikið mál þar sem um er að ræða háar fjárhæðir og því er nauðsynlegt að hið opinbera hafi lög og reglur um fasteignakaup skýrar.

Það eru liðin 14 ár frá lögfestingu laga um fasteignakaup nr. 40/2002 og því má ætla að ákveðin reynsla sé komin á túlkun laganna. Meðal annars hefur hugtakið galli mótast að einhverju leyti og skyldur samningsaðila við undirbúning og gerð kaupsamninga. Reglur fasteignakaupa voru lengi byggðar á ólögfestum meginreglum sem mótuðust af úrlausnum dómstóla, fordæmum og venjum. Í eldri dómaframkvæmd hafi það almennt verið svo að kaupandi var látinn bera hallann þegar samningsaðilar vanræktu skyldu sína, þó að seljandinn hafi ekki upplýst kaupanda um ákveðin atriði sem hann hefði með réttu átt að veita um hið selda.

Með gildistöku fasteignakaupa laga nr. 40/2002¹ var markmið löggjafans að bæta þá réttaróvissu sem ríkt hafði á þessu sviði. Lögfestar voru reglur um upplýsingaskyldu seljanda í fasteignakaupum og um aðgæsluskyldu kaupanda. Reglurnar um upplýsingaskyldu seljanda eru tvíþættar. Annars vegar skyldu hans til þess að veita tilteknar upplýsingar og hins vegar að sjá til um að þær upplýsingar, sem hann veitir séu réttar. Inntak reglunnar hefur nánast sama gildi og áður. En með lögfestingu upplýsingaskyldunnar var skylda seljanda gerð ríkari, þ.e. seljandi á að eigin frumkvæði að veita þær upplýsingar sem hann veit eða má vita. Reglur laganna um aðgæsluskyldu kaupanda hafa ekki tekið sérstakar breytingar á áður gildandi reglum, þ.e. kaupandi getur ekki borið fyrir sig galla sem hann vissi eða mátti vita.

Það sem er nýtt um upplýsingaskyldu seljanda og aðgæsluskyldu kaupanda er að finna í 3. mgr. 29. gr. Þar er mælt með ótvíræðum hætti að skylda seljanda til að veita upplýsingar um fasteign eigi að standa óhöggud, hvað sem aðgæsluskyldan líður. Af þessu

¹ Hér eftir fkpl.

leiðir leiðir að horfa verður á reglurnar sjálfstætt, þ.e. hvor aðili um sig á að fullnægja þeim skyldum sem að þeim snýr.

Viðfangsefni ritgerðar átti upptök sín við kennslu kröfuréttar við Háskólann á Bifröst. Þar var fjallað um réttarstöðu aðila og hvaða réttarlegu þýðingu þær hafa fyrir þá sem eiga hlut að máli. Við skoðun dóma Hæstaréttar sem tengdust upplýsingaskyldu seljanda og aðgæsluskyldu kaupanda, voru mörg vafatilvik sem komu í ljós sem vöktu athygli og áhuga höfundar á nánari rannsókn. Ágreiningsmál fasteignakaupa beindust oftast en ekki á gerð og efni kaupsamnings og hvort samningsaðilar hefðu fullnægt þeirri skyldu sem lög kveða á um. Af dómframkvæmd Hæstaréttar má því sjá að enn ríkir ákveðin réttaróvissa og virðist ákvæði laganna sem snýr að skyldum samningsaðila ekki fyllilega skýr. Reglurnar eru umfangsmiklar og ekki í öllum tilvikum auðskiljanlegar, sér í lagi fyrir þá sem eru að fjárfesta í sinni fyrstu fasteign.

Markmið ritgerðarinnar er tvíþætt, annars vegar að gera grein fyrir upplýsingaskyldu seljanda og hvaða afleiðingu það hefur þegar seljandi vanrækir þá skyldu. Hins vegar að gera grein fyrir aðgæsluskyldu kaupanda og hvaða þýðingu það hefur fyrir kaupanda ef hann fullnægir ekki þeirri skyldu. Það verður einkum stuðst við frumvarp til laga um fasteignakaup og nýlega dóma Hæstaréttar, sem og fræðirit Viðars Már Matthíassonar á þessu sviði.

Skipulag ritgerðarinnar er sem hér segir. Í 2. kafla er fjallað um réttarstöðu aðila fyrir gildistöku núverandi laga og greint frá þeim sjónarmiðum sem koma að upplýsingaskyldu seljanda og aðgæsluskyldu kaupanda. Miklar breytingar hafa orðið á réttarstöðu aðila í þessu sambandi með núverandi lögum og er umfjöllunin sem slík til þess fallin að útskýra núverandi rétt. Þá er fjallað í 3. kafla um gallahugtak fasteignakaupa með tilliti til samningsaðila og hvernig hugtakið takmarkast í samræmi við upplýsingaskylduna. Þar sem viðfangsefnið snýr að upplýsingaskyldu seljanda og aðgæsluskyldu kaupanda, verður því stuttlega fjallað um gallahugtak laganna og áhrif hennar samkvæmt kaupsamningi fasteignakaupa. Í 4. kafla er fjallað ítarlega um upplýsingaskyldu seljanda og í 5. kafla er ítarlega fjallað um aðgæsluskyldu kaupanda. Í köflunum tveim er skoðað hvaða afleiðingar verða þegar aðilar vanefna þá skyldu samkvæmt núgildandi lögum og hvernig dómstólar hafa leyst úr ágreiningsmálum sem upp hafa komið. Í 6. kafla greint frá hvernig reglurnar tvær skarast. Samkvæmt núgildandi lögum á upplýsingaskyldan ekki að takmarkast í samræmi við aðgæsluskylduna, en virðist þó takmarkast að vissu marki, t.d. þegar seljandi hefur átt eign í skamman tíma. Það verður gerð grein fyrir dómum

Hæstaréttar sem fallið hafa fyrir og eftir gildistöku laganna. Markmiðið er að greina hvort Hæstiréttur hafi mótað nýja reglu í réttarframkvæmd samkvæmt núgildandi lögum eða haldið fast í eldri fordæmi. Dómarnir verða greindir til hlítar og litið verður til lögskýringargagna með framangreindum lagabreytingum. Þegar dómar Hæstaréttar eru greindir er mikilvægt að tileinka sér og beita þeim lögskýringarsjónarmiðum sem viðurkennd eru, svo hægt sé að komast að haldbærri niðurstöðu. Í 7. kafla verður fjallað stuttlega um mörk reglnanna, þ.e. hvor reglan eigi að ganga frammar í réttarframkvæmd og hver er talinn bera ábyrgð þegar bæði seljandi og kaupandi hafa vanrækt þá skyldu sem að þeim snýr. Að lokum er samantekt og niðurstöður þar sem fram kemur að reglurnar tvær skarast í framkvæmd en samt sem áður er upplýsingaskyldan talin vera ríkari og hún á að ganga aðgæsluskyldunni frammar skv. 3. mgr. 29. gr.

2. Réttarstaðan fyrir gildistöku fasteignakaupalaganna

2.1 Upplýsingaskylda

Reglur fasteignakaupa voru lengi byggðar á ólögfestum meginreglum sem mótuðust af úrlausnum dómstóla, fordæmum og venjum. Fyrir gildistöku laganna var eldri lögum lausafjárkaupa nr. 39/1922 (hér eftir, eldri lkpl.) beitt í ágreiningsmálum fasteigna á grundvelli lögjöfnunar eða annars konar tilvísun til laganna. Í eldri lögum lkpl. var ekki að finna reglur um upplýsingaskyldu seljanda um einstaka hluti eins og fasteignir. Hins vegar tók upplýsingaskyldan til hluta af ákveðinni gerð eða tegund sbr. 43. gr. eldri lkpl. sem hljóðaði svo²:

Ef telja verður það óverulegt, sem að hlutnum er, þá verður ekki kaup rift né annarra hluta krafist í staðinn, nema seljandi hafi haft svik í frammi eða vitað um það sem afátt var, svo tímanlega að hann hefði getað útvegað aðra hluti ógallaða án ósanngjarns kostnaðar.

Þótt upplýsingaskylda seljanda var ekki að finna í eldri lögum lkpl., þá kom hún fram í öðrum lagabálkum eins og í 10. og 11. gr. laga um fasteigna, fyrirtækja og skipasölu nr. 34/1986. Þessi lög urðu síðar að lögum nr. 99/2004 (hér eftir, fsl.) eftir nokkrar

² Viðar Már Matthíasson. (2008). Afmælisrit; Háskóla Íslands: Mörk upplýsingaskyldu seljanda og aðgæsluskyldu kaupanda í fasteignakaupum. bls. 461.

lagabreytingar³. Einnig var að finna upplýsingaskyldu seljanda í 25. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994, sem tók bæði til seljanda og fasteignasala varðandi sölu á eignarhlut íbúða⁴. Upplýsingaskyldan hafði sömu þýðingu fyrir seljanda og fasteignasala þar sem hvor skyldan um sig var sjálfstæð og takmarkaðist ekki af hinni. Markmið reglunnar var að upplýsa kaupanda um mikilvægustu þætti eignarinnar svo hann gæti tekið meðvitaða ákvörðun um hugsanleg kaup með tilliti til ástands eignarinnar og verðmætis hennar. Inntak upplýsingar-skyldunnar fyrir gildistöku var að seljanda var skylt að upplýsa kaupanda um öll þau atvik sem hann þekkti til, eða mátti þekkja og ætla mætti hafa þýðingu fyrir kaupanda. Samkvæmt orðalagi greinarinnar var vissulega erfitt að sanna hvað seljandi vissi og enn erfiðara að sanna hvað hann mátti vita. Enda ekki gerð krafa um að seljandi framkvæmdi sérstaka rannsókn á fasteign áður en gengið var til kaupsamninga⁵.

Markmið fkpl. var að koma með nýtt ákvæði í lögum sem leysa ætti úr ágreiningmálum. Nokkur mikilvæg nýmæli voru lögfest með 26. og 27. gr. laganna. Í athugasemdum frumvarpsins með 26. gr. segir m.a.:

Ákvæðið felur það í sér að seljandi á að eigin frumkvæði að veita þær upplýsingar sem hann veit eða má vita um. Í því felst að löglíkur eru fyrir því að seljandi þekkti fasteign svo að hann geti upplýst kaupanda um galla á henni, en um það snýst málið fyrst og fremst. Það stendur seljanda nær að upplýsa um þetta, enda auðveldara fyrir hann en fyrir kaupanda að leita galla upp⁶.

Með lögfestingu 26. og 27. gr., hefur inntak upplýsingaskyldunnar sem slíkt ekki tekið veigamiklum breytingum þegar litið er til þess hvað seljandi á að upplýsa um hið selda. En með lögfestingu reglunnar voru ríkari kröfur gerðar til seljanda. Hann á að hafa frumkvæðisskyldu til að sinna upplýsingaskyldu sinni, óháð því hvort hann heldur að kaupandi muni e.t.v. sjá þá annmarka eða ætti að sjá þá af öðrum ástæðum⁷. Ef seljandi veitir rangar upplýsingar um hið selda eða leynir upplýsingum sem kunna að skipta kaupanda máli þá hefur það veruleg áhrif á gerð og efni kaupsamnings. Enda er

³ Viðar Már Matthíasson. (1997). Fasteignarkaup; helstu réttarreglur. bls. 233.

⁴ Alþt. Frumvarp til laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Þskj. 291 – 253. mál. 127. lþ. (2001-2002) Sótt 25.02.2016 af: <http://www.althingi.is/altext/127/s/0291.html>.

⁵ Viðar Már Matthíasson. (2008). Afmælisrit; Háskóla Íslands: Mörk upplýsingaskyldu seljanda og aðgæsluskyldu kaupanda í fasteignakaupum. bls. 462.

⁶ Alþt. Frumvarp til laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Þskj. 291 – 253. mál. 127. lþ. (2001-2002) Sótt 01.03.2016 af: <http://www.althingi.is/altext/127/s/0291.html>.

⁷ Alþt. Frumvarp til laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Þskj. 291 – 253. mál. 127. lþ. (2001-2002) Sótt 01.03.2016 af: <http://www.althingi.is/altext/127/s/0291.html>.

ákvörðunarástæða kaupanda byggð á þeim upplýsingum sem veittar eru um eignina. Það er seljandi sem hefur sönnunarbyrðina um hvort kaupandi hafi fengið þær upplýsingar sem veittar voru. Seljandi getur ekki borið fyrir sig að kaupandi hafi vitað um þá annmarka sem tilgreindir eru, nema það komi sérstaklega fram í söluyfirliti fasteignar eða í kaupsamningi⁸.

Þá er að finna nýmæli í 3. mgr. 29. gr., en þar segir með ótvíræðum hætti að upplýsingaskylda seljanda gangi frammar en aðgæsluskylda kaupanda. Ákvæðið á þó ekki við ef kaupandi hefur sýnt af sér verulega vanefnd með því að fullnægja ekki þeim skyldum sem að honum snýr skv. 29. gr. og á sama tíma og seljandi telst hafa fullnægt upplýsingaskyldu sinni skv. 26. og 27. gr.

Upplýsingaskyldan er rík og með því að veita takmarkaðar upplýsingar eða veita rangar upplýsingar um hið selda er fasteign talin gölluð, þótt kaupandi telst ekki hafa fullnægt aðgæsluskyldu sinni skv. 29. gr. Réttaráhrif upplýsingaskyldunnar eru í meginatriðum tvíþættar. Annars vegar að fasteign sem ekki er gölluð skv. 18. gr., yrði talin gölluð. Hins vegar að kaupandi öðlast ríkari rétt til heimtu skaðabóta⁹.

2.2 Aðgæsluskyldan

Lengi voru reglur fasteignakaupa byggðar á ólögfestum meginreglum. Í eldri lögum lkpl., var ekki ákvæði um upplýsingaskyldu seljanda en aftur á móti var að finna reglu um aðgæsluskyldu kaupanda, sem var svohljóðandi:

Hafi kaupandi rannsakað söluhlutinn áður en kaup gerðust eða látið fyrirfarast án sennilegra ástæðu að rannsaka hlutinn, þó að seljandi skoraði á hann um það, eða honum var færi á gefið að rannsaka sýnishorn af söluhlutnum áður en kaup gerðust, getur hann ekki borið fyrir sig neina þá galla á söluhlutnum, sem hann hefði átt að sjá við þá rannsókn nema seljandi hafi haft svik í frammi.

⁸ Viðar Már Matthíasson. (2008). Afmælisrit; Háskóla Íslands: Mörk upplýsingaskyldu seljanda og aðgæsluskyldu kaupanda í fasteignakaupum. bls. 475-477.

⁹ Alþt. Frumvarp til laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Þskj. 291 – 253. mál. 127. lþ. (2001-2002) Sótt 11.04.2016 af: <http://www.althingi.is/altext/127/s/0291.html>.

Aðgæsluskylda kaupanda var lögfest í 47. gr. eldri lkpl. Almennt var reglan skýrð á rýmri hátt í réttarframkvæmd, svo að kaupanda var aðeins skylt að skoða söluhlutinn þegar seljandi skoraði á hann að gera það¹⁰.

Náin tengsl eru á milli upplýsingaskyldu seljanda og aðgæsluskyldu kaupanda. Oft og tíðum komu upp deilur hvenær kaupanda var skylt að skoða eign og hvenær ekki. Kaupandi var í vissum tilvikum skylt að skoða eign án þess að nokkur áskorun hafi komið, beint eða óbeint af hálfu seljanda¹¹. Í eldri dómaframkvæmd má sjá að aðgæsluskylda kaupanda varð meiri eftir því sem fasteign var eldri og hvernig ástand fasteignar var viðhaldið.

Ef almennt mæti draga þá ályktun að fasteign var haldin einhverjum göllum var kaupanda skylt að skoða áður en aðilar gerðu með sér kaupsamning¹² sbr. Hrd. 15/1978. Í máli þessu hafði verið tekið fram í kaupsamningi að eign væri seld í núverandi ástandi og kaupendur hefðu skoðað eign rækilega og sætt sig að öllu leyti við þá skilmála. Kaupanda mátti vera ljóst að eignin þarfnaðist viðgerða og endurbóta. Talið var að eignin hefði verið í slæmu ásigkomulagi og kaupandi hefði mátt búast við að eignin væri haldin ákveðnum ágalla. Hæstiréttur komst að þeirri niðurstöðu að vegna þeirra aðstæðna sem umræddi hefði aðgæsluskylda kaupanda átt að vera mun ríkari en ella. Inntak reglunnar hafi verið svo að kaupanda var aðeins skylt skoða ef seljandi hefði skorað á hann að gera svo eða ef ummerki fasteignar gáfu tilefni til nánari skoðunar. Erfitt var greina hversu nákvæmt kaupandi átti skoða fasteign eins og t.a.m., hvað átti hann að sjá við skoðun sína og hversu nákvæm átti sú skoðun að vera¹³. Kaupandi á að skoða fasteign eins ýtarlega og góður og skynsamur maður myndi framkvæma við sömu aðstæður. Þó var ekki ætlast til að hann framkvæmdi eins nákvæma skoðun á nýjum eignum. Þá var eðlilegt að kröfurnar yrðu ríkari þegar útlit eða ástand eignar gaf tilefni til nánari skoðun¹⁴ sbr. Hrd. 397/1991. Í því máli var tekið fram í kaupsamningi aðila að leki væri með eldhúsglugga, þvottahúsglugga og bílskúrþaki. Talið var að eignin hefði verið haldin mörgum göllum og upplýst var að austurgafli hússins væri þakinn skemmdum. Hæstiréttur komst að þeirri

¹⁰ Viðar Már Matthíasson. (2008). Afmælisrit; Háskóla Íslands: Mörk upplýsingaskyldu seljanda og aðgæsluskyldu kaupanda í fasteignakaupum. bls. 464.

¹¹ Viðar Már Matthíasson. (1997). Fasteignarkaup; helstu réttarreglur. bls. 258-259.

¹² Viðar Már Matthíasson. (2008). Afmælisrit; Háskóla Íslands: Mörk upplýsingaskyldu seljanda og aðgæsluskyldu kaupanda í fasteignakaupum. bls. 465.

¹³ Viðar Már Matthíasson. (2008). Afmælisrit; Háskóla Íslands: Mörk upplýsingaskyldu seljanda og aðgæsluskyldu kaupanda í fasteignakaupum. bls. 464-466.

¹⁴ Viðar Már Matthíasson. (1997). Fasteignarkaup; helstu réttarreglur. bls. 264.

niðurstöðu að kaupendur hefðu ekki fullnægt aðgæsluskyldu sinni þar sem sprunguviðgerðir hefðu blasið við þeim og þau hefðu mátt gera sér grein fyrir þeim annmarka. Kaupandi ætti að ganga úr skugga um að eign hafi þá eiginleika og þau gæði sem hann ætlast til að séu til staðar.

Þá voru ríkari kröfur gerðar til kaupanda sem sérfróðum og sama átti við ef kaupandi naut aðstoð aðila með slíka þekkingu, þá var hann samsamaður honum¹⁵ sbr. Hrd. 252/1984. Í máli þessu var kaupandi fasteignar trésmiður að mennt og hefði hann sem fagmaður átt að sjá að festingar burðarveggja voru ófullnægjandi, af sökum þess var kröfum hans hafnað.

Við gildistöku fkpl., var markmiðið ekki að gera efnislega breytingu á reglunni en það sem áður þekktist, heldur koma með nýmæli og betrumbæta ákvæðið til að leysa úr ágreiningsmálum. Ákvæði 1. og 2. mgr. hafi ekki falið í sér efnislega breytingar á áður gildandi reglum. Breytinguna er að finna í 3. mgr. 29. gr. laganna. Þar segir að ákvæði 1. og 2. mgr. víki fyrir efni 26. gr. um skort á upplýsingum. Í athugasemdum frumvarpsins með 3. mgr. 29. gr. segir svo:

Í 3. mgr. er kveðið á um að reglur 1. og 2. mgr. haggi ekki gildi 26. gr. um skort á upplýsingum. Sérstök ástæða er til að taka þetta fram, enda varðar málefnið einkum hvað kaupandi veit eða má vita. Með 3. mgr. er verið að segja að upplýsingaskylda kaupanda stendur óhöggvæð og takmarkast ekki af aðgæsluskyldu kaupanda.

Með lögfestingu 3. mgr. 29. gr., var upplýsingaskylda seljanda gerð ríkari og að upplýsingaskyldan eigi ganga aðgæsluskyldunni framár, þ.e.a.s. reglan eigi ekki að takmarkast við aðgæsluskyldu kaupanda¹⁶.

Reglan sætir þó undantekningum t.d. þegar kaupandi hefur án gildirar ástæðu látið undir höfuð leggjast að skoða fasteign eða sinnir ekki hvatningu seljanda um nánari skoðun áður en kaupsamningur er gerður¹⁷. Samkvæmt ákvæðu fkpl., er ekki mælt fyrir um fortakslausa skoðunarskyldu kaupanda, en kaupandi hefur alltaf aðgæsluskyldu að sinna. Kaupandi á að skoða fasteign áður en kaupsamningur er gerður, svo aðgæsluskylda hans telst fullnægð¹⁸. Ef fasteign er haldin augljósum annmarka og kaupandi hefur ekki

¹⁵ Viðar Már Matthíasson. (1997). Fasteignarkaup; helstu réttarreglur. bls. 265.

¹⁶ Alþt. Frumvarp til laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Þskj. 291 – 253. mál. 127. lþ. (2001-2002) Sótt 02.03.2016 af: <http://www.althingi.is/altext/127/s/0291.html>.

¹⁷ Benidikt Bogason, Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson. (2009). Kröfuréttur I. bls. 311.

¹⁸ Alþt. Frumvarp til laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Þskj. 291 – 253. mál. 127. lþ. (2001-2002) Sótt 02.03.2016 af: <http://www.althingi.is/altext/127/s/0291.html>.

fullnægt aðgæsluskyldu sinni, þ.e.a.s. skoðar ekki fasteignina fyrir kaup getur hann ekki borið það fyrir sig sem galla, sem hann hefði með réttu átt að veita athygli¹⁹ sbr. Hrd. 586/2006. Í þessu máli hafði kaupandi keypt um 60 ára gamla eign. Eftir afhendingu komu ýmsir gallar í ljós og taldi kaupandi að seljendur hefðu leynt upplýsingum um ástand eignarinnar. Kaupandi höfðaði mál gegn seljendum vegna hinna meintu galla og var matsmaður fenginn til að meta orsök gallans. Í niðurstöðu matsgerðar kom fram að leki væri tvíþættur. Annars vegar frá steyptri rennu sem rekja mæti til frostsKemmda í steypu og hins vegar að húsið hafi ekki verið einangrað að utan. Í dómi héraðsdóms var talið sannað að seljendur hefðu ekki leynt upplýsingum um tilvist lekans. Að mati Hæstaréttar hefði kaupandi mátt sjá þann ágalla með umræddri skoðun sinni og gæti því ekki borið það fyrir sig sem galla sem hann vissi eða mátti vita um að hafi verið til staðar áður en kaupsamningur var gerður. Með lögfestingu 29. gr. fkpl. hafi inntak aðgæsluskyldunnar ekki tekið veigamiklum breytingum eins og að framan greinir þ.e. hvernig skoðun kaupanda eigi að fara fram. Því hefur aðgæsluskyldan að nokkru leyti sömu gildi og fyrir gildistöku fkpl. Skoðun kaupanda á að vera eins ýtarleg og skynsamur maður myndi framkvæmda við sömu aðstæður og ríkari kröfur eru gerðar til fagaðila. Því á að líta á upplýsingaskyldu seljanda og aðgæsluskyldu kaupanda sjálfstætt, þ.e. hvor aðili um sig á að fullnægja þeim skyldum sem að honum snýr²⁰.

3. Gallahugtak fasteignakaupalaganna

Í lögum um fasteignarkaup nr. 40/2002 er að finna reglur um hvenær fasteign telst gölluð. Hin almenna lýsing hvenær fasteign telst gölluð er að finna í 18. gr. laganna, sem segir:

Fasteign telst gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögum þessum og kaupsamningi. Notuð fasteign telst þó ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi.

Í 1. mgr. 19. gr. er svo að finna nánari afmörkun gallahugtaksins, sem segir að fasteign teljist gölluð ef hún:

¹⁹ Benidikt Bogason, Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson. (2011). Kröfuréttur II. bls. 163.

²⁰ Viðar Már Matthíasson. (2008). Afmælisrit; Háskóla Íslands: Mörk upplýsingaskyldu seljanda og aðgæsluskyldu kaupanda í fasteignakaupum. bls. 476-477.

- a. hentar ekki til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til, eða
- b. hentar ekki til þeirra sérstöku afnota fyrir kaupanda sem seljanda var eða mátti vera kunnugt um þegar kaupsamningur var gerður. Þetta gildir þó eigi ef kaupandi byggði ekki á þekkingu eða mati seljanda á eiginleikum eignarinnar eða skorti réttmæta ástæðu til þess.

Skilgreining þessi er í raun ófullkomin og gefur aðeins vísbendingu um hvenær fasteign telst gölluð, enda getur margt ráðið úrslitum í þeim efnum. Hugtakið *galli* í skilningi lögfræðinnar hefur ekki sömu þýðingu og galli samkvæmt almennri málsvenju. Í fasteignakauparétti getur kaupandi t.a.m. samið um sérstakan aukabúnað og ef sá búnaður er ekki til staðar við afhendingu er um galla að ræða. Þegar fasteign er ekki með hurðum, milliveggjum eða gluggum er um galla að ræða samkvæmt almennri þekkingu, en þarf ekki að teljast sem galli í fasteignakauparétti, þ.e.a.s. ef kaupsamningur aðila hafi verið þannig gerður að ákveðnir hlutir hefðu ekki átt að fylgja²¹ sbr. Hrd. 334/2015. Í máli þessu var deilt um hvort tiltekið borðljós hefði átt að fylgja fasteign eða ekki. Í kaupsamningi aðila var skýrt tekið fram að öll loftljós ættu að fylgja með og hefði því átt að taka það sérstaklega fram ef ætlunin hafi verið að undanskilja eitt tiltekið borðljós. Samkvæmt ofangreindu ræðst mat um hvort fasteign sé gölluð af túlkun kaupsamnings, þ.e. hvaða kröfur má kaupandi gera til eiginleika fasteignar, ástands og notagildis sbr. Hrd. 560/2012. Í því máli hafði kaupandi ákveðið að halda eftir hluta kaupverðsins, þar sem tvö bílastæði höfðu ekki tilheyrt eigninni eins og fram kom í kaupsamningi. Það varð til þess að seljendur höfðuðu mál til heimtu eftirstöðvar kaupverðsins. Að mati Hæstaréttar var kaupanda heimilt að halda eftir greiðslu kaupverðsins sem nam þeirri fjárhæð tjóns sem hann varð fyrir. Hins vegar hafði kaupandi haldið eftir hærri fjárhæð en verðmæti tjónsins og þurfti því að greiða eftirstöðvar kaupverðsins að frádreginni fjárhæð tjónsins.

Gallahugtak fkpl. má skipta upp í tvo hluta, þ.e. almennan og sérstakan²². Almenni hlutinn felur í sér að kaupandi má almennt gera þá kröfu um að ástand fasteignar með tilliti til aldurs, útlits o.fl. því tengdu, sé ekki lakara en almennt tíðkast um sambærilegar eignir²³. Fasteign verður að uppfylla þær kröfur sem lög og reglur mæla fyrir um m.a. skipulags og byggingarlög nr. 73/1997 og byggingarreglugerð nr. 441/1998 sbr. Hrd.

²¹ Viðar Már Matthíasson. (2008). Fasteignir og fasteignarkaup. bls. 228 og Viðar Már Matthíasson. (2003). Lögberg; Rit lagastofnunar Háskóla Íslands. bls. 744.

²² Alþt. Frumvarp til laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Þskj. 291 – 253. mál. 127. lþ. (2001-2002) Sótt 02.03.2016 af: <http://www.althingi.is/altext/127/s/0291.html>.

²³ Hildur Ýr Viðarsdóttir. (2014). Afmælisrit; Viðar Már Matthíasson: Um gallaþröskuld 2. málsl. 18. gr. laga um fasteignakaup. bls. 202.

648/2013. Í máli þessu deildu aðilar um byggingartíma fasteignar. Í söluþyrilfirliti eignarinnar, sem fasteignasali útbjó var byggingarár 1980 samkvæmt fasteignaskrá en á þinglýsingarvottorði stóð að byggingarár hafi verið árið 1978 sem vísað var til í kaupsamningi og afsali. Kaupandi lýsti yfir riftun á grundvelli matsgerðar þar sem komist hefði verið að þeirri niðurstöðu að fasteign væri haldin galla sem rekja mætti til að fasteign teldist ekki fullnægja þeim kröfum sem í byggingarreglugerð nr. 292/1979 og reglugerð nr. 269/1978 um brunavarnir og brunamál sem í gildi hefðu verið á byggingartíma. Að mati Hæstaréttar hafði ekki verið sannað að eignin hafi verið reist árið 1980 og því yrði að miða að hún hafi verið reist árið 1978, þ.e. fyrir gildistöku áðurnefndra reglugerða. Af sökum þess gat kaupandi ekki farið fram á riftun þar sem umræddar reglugerðir hafi ekki verið í gildi á byggingartíma. Fasteign er því gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur sem eðlilega má gera til þeirra skv. 18. gr. fkpl., enda er hún ekki í samræmi við þær kröfur sem gerðar eru í lögum, stjórnvaldsreglum eða fyrirmælum sem reistar voru þegar fasteign eða hlutar hennar voru byggðir skv. 23.- 25. gr. fkpl.

Sérstaki hlutinn á við þegar fasteign hentar ekki til þeirra sérstöku afnota sem kaupandi gerði ráð fyrir og seljandi var það kunnugt eða mátti vera kunnugt um²⁴. Kaupandi getur haft uppi sérstakar kröfur ef aðilar hafa tilgreint það í samningi sínum á milli, sbr. 18. gr. eða ef kaupandi hugðist nota fasteign á sértækan hátt sbr. 19. gr. Sönnunarbyrðin hvílir á kaupanda, að honum hafi verið með réttu heimilt skv. efni kaupsamnings að gera meiri kröfu til eignarinnar en ella²⁵ sbr. Hrd. 411/2004. Kaupendur kröfðust skaðabóta eða afsláttar vegna galla á frárennislögn í þessu máli. Með tilliti til aldurs og ástands þess taldi Hæstiréttur að kaupendur hefðu ekki haft réttmæta ástæðu til að ætla að seljandi hefði með tiltekinni yfirlýsingu í kaupsamningi ábyrgst að frárennislögn hefði verið endurnýjuð. Var kröfum kaupanda því hafnað. Mikilvægt er að gera grein fyrir þeim sjónarmiðum sem einkenna gallahugtakið samkvæmt fkpl. Gallahugtakið er bundið við þau tilvik sem kaupandi hefur á einhverju stigi eftir kaup, rétt á að beita vanefndaúrræðum. Annmarkar á fasteign teljast ekki í öllum tilvikum sem galli, t.d. smávægilegir vankantar á fasteign sem hafa lítið að segja um verðmæti eignarinnar. Það er skilyrði að fasteign verði að rýra verðmæti eignarinnar að

²⁴ Hildur Ýr Viðarsdóttir. (2014). Afmælisrit; Viðar Már Matthíasson: Um gallaþröskuld 2. máls. 18. gr. laga um fasteignakaup. bls. 202.

²⁵ Viðar Már Matthíasson. (2008). Fasteignir og fasteignarkaup. bls. 245.

svo nokkru varði, til að um galla sé að ræða²⁶ sbr. Hrd. 26/2005. Í máli þessu taldi kaupandi að fasteign hefði verið haldin galla þar sem eignin uppfyllti ekki kröfur brunaeftirlitsins sem þurfti til reksturs gistiheimils. Að mati Hæstaréttar var annmarkinn ekki talinn rýra verðmæti eignarinnar, var kröfum kaupanda því hafnað.

Af framangreindu má túlka það svo að það sé samkomulag og kaupsamningur aðila að hverju sinni sem ræður úrslitu. Þá getur einnig lög, eðli máls og háttarni aðila spilað inn í niðurstöður réttarins.

3.1 Tímamark galla

Tímamark fasteigna er þegar áhættan flyst frá seljanda til kaupanda, þ.e. afhending á hinu selda skv. 12. gr. fkpl²⁷. Eðlilegt þykir að ástand fasteignar sem gengur kaupum og sölu geti tekið breytingum frá því að samningsviðræður hófust og þar til fasteign er afhend. Meginreglan er að sá sem hefur fasteign eða hlut undir höndum ber ábyrgð, þ.e. seljandi ber ábyrgð á hinu selda fram að afhendingardag, nema annað sé sértaklega um samið²⁸.

Í fasteignakaupum getur verið um galla að ræða þótt hann eða afleiðingar hans komi ekki fram fyrr en síðar. Annmarkar fasteigna geta legið í hönnunar- eða byggingarvinnu sem kann að leiða til leka eða rakamyndunar síðar²⁹ sbr. Hrd. 761/2014. Í þessu máli höfðu kaupendur tekið eftir að fasteign var haldin miklum raka-skemmdum stuttu eftir afhendingu og kröfðust riftun á kaupsamningi. Samkvæmt niðurstöðu matsmanna hafi verið um langvarandi raka og fúaskemmdir að ræða sem rekja mætti til ófullnægjandi frágangs útveggja. Þá yrði ekki annað séð en að skemmdirnar hefðu verið til staðar við afhendingu fasteignar. Að mati Hæstaréttar var ekki talið að seljandi né kaupendur hefðu mátt gera sér grein fyrir þeim skemmdum sem umræddi. Þá voru aðilar kaupsamnings ekki taldir hafa vanrækt skyldu sína skv. 26. gr. og 29. gr. fkpl. Hæstiréttur komst að þeirri niðurstöðu þar sem kostnaður við úrbætur væri verulegur hluti af verðmæti eignarinnar og nam um 12.000.000 kr., þá var fallist á riftun á kaupsamningi.

²⁶ Alþt. Frumvarp til laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Þskj. 291 – 253. mál. 127. lþ. (2001-2002) Sótt 02.03.2016 af: <http://www.althingi.is/altext/127/s/0291.html>.

²⁷ Viðar Már Matthíasson. (2008). Fasteignir og fasteignarkaup. bls. 235.

²⁸ Benidikt Bogason, Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson. (2009). Kröfuréttur I. bls. 323.

²⁹ Hildur Ýr Viðarsdóttir. (2014). Afmælisrit; Viðar Már Matthíasson: Um gallaþröskuld 2. máls. 18. gr. laga um fasteignakaup. bls. 205.

Það getur verið eðlilegt að fasteign uppfylli ekki allar þær kröfur um gæði, búnað og aðra eiginleika sem mælt er um í lögum og reglum, þar sem fasteignir eru oft og tíðum seldar á meðan framkvæmdum stendur. Í þeim tilvikum er fasteign ekki í umsömdum ástandi fyrr en á afhendingartíma og á seljandi að sjá um að bæta úr hugsanlegum göllum sem kunna að vera fram að afhendingu, þ.e. áður en áhættan flyst yfir á kaupanda³⁰ sbr. Hrd. 459/2009, Hrd. 239/2012 og Hrd. 271/2011. Í máli þessu höfðu kaupendur keypt raðhús sem var í byggingu en ákváðu að halda eftir hluta kaupverðs. Það varð til þess að fyrirtækið sem stóð að byggingunni höfðaði mál til að heimta eftirstöðvar kaupverðsins. Kaupendur höfðuðu einnig mál á hendur fyrirtækinu og kröfðust skaðabóta eða afsláttar vegna galla. Þeir stefndu einnig byggingastjóra sem hafði umsjón með byggingu eignarinnar. Í Hæstarétti var byggingastjórinn talinn ábyrgur og gert að greiða kaupendum bætur vegna umræddra galla. Það hvílir ákveðin skylda á seljanda að afhenda hið selda á þeim tíma sem um er samið. Ef seljandi getur ekki afhent eignina á umsömdum tíma vegna ástæðu sem kaupanda er um að kenna þá flyst áhættan yfir á kaupanda frá og með þeim tíma sem hann gat fengið eignina afhenta sbr. 2. mgr. 12. gr. fkpl. Þótt kaupandi veitir fasteign viðtöku þá þarf fasteignin samt sem áður að uppfylla allar þær kröfur sem henni er ætlað skv. kaupsamningi og öðrum þeim eiginleikum sem lög og reglur kveða á um³¹ sbr. Hrd. 578/2014. Hér var stefnandi máls húsfélag og krafðist bóta frá hönnuði húseignarinnar vegna hönnunargalla. Í Hæstarétti kom fram að hönnunin á bílageymslu eignarinnar hafi verið ófullnægjandi og ekki í samræmi við lög og reglugerðir. Af þeim sökum var hann talinn ábyrgur og gert að greiða húsfélaginu bætur vegna umræddra galla.

Ein af meginreglum kröfuréttar er að sá sem setur fram staðhæfingu þarf að geta sannað hana. Það er því eðlilegt að kaupandi þurfi að sanna hvort seljandi hafi á einhvern hátt vanrækt upplýsingaskyldu sína með háttsemi sinni og sama á við seljanda³² sbr. Hrd. 486/2003. Í máli þessu komst Hæstiréttur að þeirri niðurstöðu að ekki hafi verið nægilega sannað að galli hafi verið byrjaður að myndast fyrir afhendingu og kröfum kaupanda því hafnað. Sönnunarbyrðin er á þeim sem hefur fasteign til umráða, þ.e. ef seljandi er ekki búinn að afhenda hið selda þá hvílir sönnunarbyrðin á honum um að fasteign sé ekki

³⁰ Viðar Már Matthíasson. (2008). Fasteignir og fasteignarkaup. bls. 234.

³¹ Benidikt Bogason, Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson. (2009). Kröfuréttur I. bls. 324.

³² Páll Sigurðsson (1992). Kröfuréttur: Almennur hluti. bls. 78.

haldin einhverjum galla³³. Þótt kaupandi beri sönnunarbyrðina um að galli hafi verið við afhendingu ber að líta á hlutina með þeim augum að galli hafi hugsanlega verið tilkominn fyrir afhendingu³⁴.

3.2 Takmarkanir á göllum fasteignar

Takmörk gallahugtaksins er tvíþætt, þ.e. gallaþröskuldur og stærðarfrávik. Þegar fjallað er um gallaþröskuldur fkpl. er átt við notaðar og eldri fasteignir. En skv. 18. gr. eru eldri fasteignir ekki taldar vera gallaðar nema á gallinn rýri verðmæti hennar að svo miklu leyti að það hafi áhrif á kaupsamning eða að seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi³⁵ sbr. Hrd. 308/2013. Í máli þessu héldu kaupendur eftir hluta kaupverðs sem varð til þess seljandi höfðaði mál til heimtu eftirstöðvar kaupverðsins. Kaupendur höfðu upp gagnkröfu þar sem þau töldu fasteign innihalda ýmsa galla. Að mati Hæstaréttar var tekið fram að þótt krafa kaupanda yrði tekin til greina yrði slíkur annmarki ekki talinn rýra verðmæti eignarinnar skv. 18. gr. fkpl. Þá var ekki talið að upplýsingaskylda seljanda hafi náð til annarra annmarka en halla á baðherbergisgólfi sem nam um 0,5% af kaupverði eignarinnar. Var niðurstaða Hæstaréttar að kaupendur bæru að greiða eftirstöðvar kaupverðsins.

Gallaþröskuldurinn telst vera mikilvæg takmörkun á meginreglunni, þ.e. galli á eldri og notuðum eignum þurfa að fara yfir ákveðið viðmið svo gallinn telst hafa rýrt verðmæti eignarinnar. Þessi regla var nýmæli við lagasetningu fkpl., þó svipuð sjónarmið var að finna fyrir lagasetningu. Það var þó ekki ekki fullt samræmi í réttarframkvæmd hvað þetta varðaði og mikil réttaróvissa var um hvar mörkin lágu og oftar en ekki var kröfum kaupanda teknar til greina³⁶ sbr. Hrd. 155/2003. Í máli þessu höfðu kaupendur keypt um 14 ára gamalt hús, þeir töldu að gallar hefðu komið í ljós eftir afhendingu. Að mati Hæstaréttar hefðu þau ekki getað séð að fúi hafi byrjað að myndast undir klæðningu hússins. Því var fallist á kröfu um afslátt, sem nam um 2% af kaupverði eignarinnar.

³³ Viðar Már Matthíasson. (2008). Fasteignir og fasteignarkaup. bls. 236.

³⁴ Hildur Ýr Viðarsdóttir. (2014). Afmælisrit; Viðar Már Matthíasson: Um gallaþröskuld 2. máls. 18. gr. laga um fasteignakaup. bls. 205.

³⁵ Benidikt Bogason, Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson. (2011). Kröfuréttur II. bls. 153.

³⁶ Hildur Ýr Viðarsdóttir. (2014). Afmælisrit; Viðar Már Matthíasson: Um gallaþröskuld 2. máls. 18. gr. laga um fasteignakaup. bls. 206.

Fræðimenn töldu brýna nauðsyn á takmörkun á meginreglunni en ástæðan var sú að kaupendur voru oft en ekki að bera fyrir sig óraunhæfar væntingar til eiginleika og ástands fasteignar³⁷. Kaupendur voru oft að fara fram á kröfu vegna galla eða afslátt vegna smávægilegra annmarka á eigninni sem e.t.v. voru í samræmi við ástand, gæði og aldur. Það verður að teljast eðlilegur hlutur að fasteign fari rýrnandi með árunum³⁸.

Í athugasemdum með frumvarpi sem síðar var að fkpl, var talið brýn nauðsyn að koma með fastmótaða reglu sem leysa átti ágreiningsmál fasteignakaupa. Löggjafinn taldi með að lögfesta slíkar reglur myndi réttarstaðan styrkjast og myndi það hvetja kaupendur til nánari skoðun. Við undirbúning laganna þótti hæfilegt að hafa 10% lámarksviðmið á eldri og notuðum eignum. Þótt miða eigi við 10% þýðir það ekki að verðmætisrýrnun verði að vera 10% til þess að galli teljist vera til staðar. Ástæðan er sú að verðgildi fasteignar getur verið háð ýmsum atriðum, t.a.m. ef um nýlega fasteign er ræða þá þarf almennt minna að koma til sem rýrir verðgildi fasteignar en þegar um eldri og notaðar fasteignir er um að ræða³⁹. Þá getur útlit og ástand eignar verið tekið til greina, t.d. ef kaupandi kaupir 60 ára gamla eign sem er jafnvel illa á sig komin og viðhald hefur verið lítið sem ekkert sinnt. Þá getur hann ekki borið fram sömu kröfur og sá sem kaupir jafn gamla eign og er í góðu ástandi og viðhald reglulega verið sinnt⁴⁰. Hins vegar á ákvæðið ekki við ef seljandi hefur sýnt af sér saknæma háttsemi eða ekki fullnægt upplýsingaskyldu sinni á þann hátt sem lög og reglur kveða á um⁴¹.

Stærðarfrávik fasteignar er önnur regla takmörkunar og er lögfest í 21. gr. fkpl. Þar segir þegar flatarmál fasteignar er minna en kaupandi mátti gera ráð fyrir þá telst slíkt ekki galli nema stærðarfrávikði sé verulega minna en seljandi upplýsti fyrir kaupin eða háttsemi hans telst vera stórfellt gáleysi⁴² sbr. Hrd. 465/2014. Aðilar deildu um stærð fasteignar sem kaupandi hafði keypt árið 2012. Samkvæmt þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu frá 1988 var fasteign skráð 47,4 m² með geymslu í kjallara en skráð sem 64,9m² í fasteignaskrá. Kaupendur ákváðu að halda eftir greiðslu kaupverðs vegna galla sem varð til þess að seljandi höfðaði mál til heimtu eftirstöðvar kaupverðsins. Í

³⁷ Viðar Már Matthíasson. (2008). Fasteignir og fasteignarkaup. bls. 257.

³⁸ Hildur Ýr Viðarsdóttir. (2014). Afmælisrit; Viðar Már Matthíasson: Um gallaþröskuld 2. másl. 18. gr. laga um fasteignakaup. bls. 206.

³⁹ Alþt. Frumvarp til laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Þskj. 291 – 253. mál. 127. lþ. (2001-2002) Sótt 11.03.2016 af: <http://www.althingi.is/altext/127/s/0291.html>.

⁴⁰ Hildur Ýr Viðarsdóttir. (2014). Afmælisrit; Viðar Már Matthíasson: Um gallaþröskuld 2. másl. 18. gr. laga um fasteignakaup. bls. 208.

⁴¹ Viðar Már Matthíasson. (2008). Fasteignir og fasteignarkaup. bls. 260.

⁴² Benidikt Bogason, Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson. (2011). Kröfuréttur II. bls. 155.

forsendum dómsins kom fram að stærð fasteignar ásamt geymslu væri um 55,5m² sem er um 14% minna en það sem skráð var í fasteignaskrá. Að mati Hæstaréttar var það ekki talið sem verulegur annmarki skv. 21. gr. fkpl. Þá var seljandi ekki talinn hafa leynt upplýsingum við söluna. Var niðurstaða Hæstaréttar að kaupandi bæri að greiða seljanda eftirstöðvar kaupsverðsins. Það getur verið matskennt hvenær flatarmál fasteigna telst verulega minna en það sem seljandi upplýsti um hið selda. Viðar Már Matthíasson segir í bók sinni Fasteignir og fasteignakaup, að þegar munurinn er 20-35% minni en getið var þá sé um verulegan mun að ræða, en ætla má að munurinn sé frá 10-20%, nema eitthvað annað sérstakt komi til⁴³ sbr. Hrd. 466/2007. Þar komst Hæstiréttur að þeirri niðurstöðu að hið selda var um 19,4% minna en getið var í kaupsamning og því um verulegan mun að ræða.

4. Reglur fasteignakaupalaganna um upplýsingaskyldu seljanda

Upplýsingaskylda seljanda er mikilvæg réttarheimild og má finna í mörgum lagabálkum ásamt fkpl., m.a. í lögum um lausafjárkaup nr. 50/2000 og í lögum um neytendakaup nr. 48/2003. Skortur á upplýsingum eða upplýsingum sem beinlínis eru rangar hafa verulega þýðingu við gerð kaupsamnings sbr. Hrd. 458/2008. Í máli þessu höfðu kaupendur orðið varir við ýmsa galla eftir að foksKemmdir urðu á einum kvisti á húsinu. Í söluýfirliti var tekið fram að húsið hafi verið í mjög góðu ástandi sem og þak nýlega standsett. Dómskvaddur matsmaður var fenginn til að meta ástand þakkvista og hver viðgerðarkostnaður yrði. Í matsgerð kom fram að fúí hafi verið í og við þakkvist og fjarlægja þyrfti alla kvistina ásamt þakklæðningu hússins og endurbyggja aftur á faglegan hátt. Hæstiréttur taldi að með þeirri yfirlýsingu að þak hússins væri í mjög góðu ástandi og væri nýstandsett þá hefðu kaupendur mátt treysta því að þær upplýsingar hafi verið réttar. Var niðurstaða dómsins að seljendur voru ábyrgir skv. 27. gr. fkpl.

Í kauparétti hefur seljandi oft ákveðið þekkingarforskot þar sem seljandi hefur jafnvel byggt eða búið í húsinu um nokkurt skeið. Í slíku tilviki er ljóst að seljandi þekkir hið selda betur en nokkur annar og á kaupandi því að geta treyst að þær upplýsingar séu réttar⁴⁴. Ef þær upplýsingar sem kaupandi hefur fengið eru rangar eða hann hefur ekki

⁴³ Viðar Már Matthíasson. (2008). Fasteignir og fasteignarkaup. bls. 267.

⁴⁴ Viðar Már Matthíasson. (2008). Fasteignir og fasteignarkaup. bls. 271.

fengið upplýsingar um það sem skipta máli við gerð kaupsamnings þá er um galla að ræða í skilningi laganna⁴⁵.

Upplýsingaskylda seljanda er í meginatriðum tvíþætt. Það er skylda hans að veita upplýsingar og annars vegar að sjá um að þær upplýsingar séu réttar⁴⁶. Í fkpl. er finna tvö ákvæði sem lúta að upplýsingaskyldu seljanda. Í ákvæði 26. gr. segir:

Fasteign telst gölluð ef kaupandi hefur ekki fengið þær upplýsingar um hana sem seljandi vissi eða mátti vita um og kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Þetta gildir þó aðeins ef það hefur haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings að upplýsingarnar voru ekki veittar.

Í ákvæði 27. gr. kemur fram:

Fasteign telst gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi, eða þeir sem koma fram fyrir hans hönd, hafa veitt kaupanda. Hið sama á við ef fasteignin er ekki í samræmi við upplýsingar sem veittar eru í auglýsingum, söluyfirliti eða öðrum sölu- eða kynningargögnum um hana.

Þótt reglurnar tvær séu skýrar þá má ekki draga of sterka ályktun af orðalagi þess. Það er að upplýsingarnar sem veittar eru, eða skortir á, hafa engin áhrif á gerð eða efni kaupsamnings þá eiga ákvæðin ekki við. Skilyrði við beitingu 26. og 27. gr. Að orsakatengsl séu fyrir hendi, þ.e.a.s. tengsl á milli rangra upplýsinga og áhrif þeirra á kaupsamning, t.d. verðmæti fasteignar reynist hærra en raun var⁴⁷ sbr. Hrd. 304/2013.

Almennt er litið svo á að seljandi hafi vanrækt upplýsingaskyldu sína þegar haldið er eftir mikilvægum atriðum sem varða söluhlut og ætlast megi að kaupandi hefði með réttu átt að fá upplýsingar um áður en gengið var til kaups⁴⁸ sbr. Hrd. 672/2006. Þar höfðu kaupendur orðið varir við ýmsa galla fljótlega eftir afhendingu. Kaupendur töldu að gallinn fælist í að þak og veggir voru óþéttir, sem og að fasteign hafi verið illa einangruð. Það varð til þess að mýs og starrar höfðu hreiðrað um sig á milli þilja. Að mati Hæstaréttar var seljandinn skaðabótaskyldur gagnavart kaupendum, þar sem hann byggði og bjó í eigninni. Þá hafi upplýsingaskylda hans verið ríkari en ella.

Í kauparétti felst ekki almenn skylda að upplýsa um hvert einasta atriði sem varðar söluhlut, þ.e. að seljandi þarf ekki að upplýsa um atriði sem söluhluturinn segir sjálfur til um eins og atriði sem mega vera kaupanda skýr við skoðun. Til dæmis á seljandi ekki að

⁴⁵ Benidikt Bogason, Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson. (2009). Kröfuréttur I. bls. 294.

⁴⁶ Viðar Már Matthíasson. (2003). Lögberg; Rit lagastofnunar Háskóla Íslands. bls. 781.

⁴⁷ Viðar Már Matthíasson. (2008). Fasteignir og fasteignarkaup. bls. 269.

⁴⁸ Benidikt Bogason, Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson. (2009). Kröfuréttur I. bls. 299.

þurfa upplýsa kaupanda hvort eignin sé gerð úr timbri eða flísum eða hvort innkeyrslan sé malbikuð eða ekki⁴⁹. Það á að miða við sömu forsendur og í lausfjárkaupum. Kaupandi ber áhættuna á þeim væntingum sem hann hefur um notagildi, eiginleika og búnað fasteignar og hvort þær væntingar ganga eftir⁵⁰. Það getur verið erfitt fyrir kaupanda að leita að öllu sem áfátt kann að vera í fasteign, t.d. vegna stærðar og vegna galla sem kunna leynast í venjulegri skoðun sbr. Hrd. 115/2008. Í þessu máli töldu kaupendur að eign hafi verið gölluð þar sem gluggafrágangur og frágangur útveggjaklæðningar hafi verið ófullnægjandi. Kaupendur kröfðust greiðslu skaðabóta og var dómskvaddur matsmaður fengin til að koma og meta orsök gallans. Í niðurstöðu matsgerðar kom fram að frágangur bæði á glugga og útveggjaklæðningu hússins hefði verið ófullnægjandi þar sem gluggaföls voru ekki loftræst og framræst þá hafi það haft áhrif á endingu. Að mati dómsins hefðu kaupendur ekki getað gert sér grein fyrir þeim ágalla þar sem þeir voru leyndir og ekki sjáanlegir við venjulega skoðun. Kaupendur tilkynntu seljanda um galla innan við tímafrest 1. mgr. 48. gr. fkpl. og krafa þeirra hafi ekki verið látin falla niður vegna tómlætis, því voru seljendur skaðabótaskyldir.

Þar sem fasteignakaup eru flóknari og umfangsmeiri en lausafjárkaup þá á seljandi að hafa frumkvæði á að veita nauðsynlegar upplýsingar um söluhlut⁵¹. Skilyrði reglunnar er að seljanda ber að upplýsa um þau atriði sem hann vissi eða mátti vita um eins og eiginleika, búnað, notandagildi og ástand fasteignar⁵² sbr. Hrd. 256/2010 og Hrd. 518/2009. Í máli þessu neitaði kaupandi viðtöku þar sem hann taldi að fasteign væri haldin galla. Kaupandi taldi gallann felast í klæðningu hússins en í söluyfirliti fasteignar kom fram að klæðning hússins hafi verið úr timbri, sem síðar reyndist vera úr asbest. Að mati Hæstaréttar taldi dómurinn að seljendur hefðu vitað um að asbest væri á klæðningu hússins og hafi því skort upplýsingar skv. 26. gr. fkpl., voru seljendur því skaðabótaskyldir.

Seljandi á að upplýsa um öll þau atriði sem geta skipt kaupanda máli. Hann á að hafa það viðhorf að betra sé að upplýsa meira en minna⁵³. Hvert einasta atriði getur skipt kaupanda máli því á seljandi að upplýsa um allt sem hann veit eða má vita og ætla má að kaupandi þurfi að vita, svo hann geti lagt mat á fasteign og hvað hann vilji greiða fyrir

⁴⁹ Viðar Már Matthíasson. (2008). Afmælisrit; Háskóla Íslands: Mörk upplýsingaskyldu seljanda og aðgæsluskyldu kaupanda í fasteignakaupum. bls. 474.

⁵⁰ Viðar Már Matthíasson. (2008). Fasteignir og fasteignarkaup. bls. 270.

⁵¹ Viðar Már Matthíasson. (2008). Fasteignir og fasteignarkaup. bls. 270.

⁵² Alþt. Frumvarp til laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Þskj. 291 – 253. mál. 127. lþ. (2001-2002) Sótt 25.02.2016 af: <http://www.althingi.is/altext/127/s/0291.html>.

⁵³ Viðar Már Matthíasson. (2008). Fasteignir og fasteignarkaup. bls. 272.

hana⁵⁴. Seljandi á að upplýsa um öll þau atriði sem geta haft áhrif á kaupin og hafa þýðingu fyrir kaupanda, en þau geta eðli málsins samkvæmt verið fleiri og önnur atriði en upplýsingar sem bundin eru við eignina. Til dæmis þegar bæjaryfirvöld hafa ákveðið að hækka fasteignargjöld eða skipulagsyfirvöld hafa ákveðið að gera breytingar á lóð í nágrenni eða við lóðarmörk fasteignar⁵⁵ sbr. RG 1985:835. Í því máli hafði seljandi vanrækt upplýsingaskyldu sína með að upplýsa kaupanda ekki um fyrirhugaðar framkvæmdir sem fólust í að háhýsi yrði byggt á móti hinni seldu fasteign. Atriði sem þessi geta skipt kaupanda verulegu máli og hafa áhrif á gerð og efni kaupsamnings sbr. Hrd. 82/2014 og Hrd. 222/2012. Í máli þessu höfðu kaupendur mál gegn Grímsnesi og Grafningshreppi og kröfðust riftunar á kaupsamningi. Við kaupin hafi eignin verið gædd þeim kostum að vera í kyrrlátu umhverfi í skipulagðri íbúðabyggð en verið svipt þeim eiginleika eftir að sveitarfélagið lét innleiða þar atvinnurekstur fyrir veitingastaði og skemmtanahald. Hæstiréttur taldi að athafnir sveitarfélagsins hafi falið í sér vanefnd á kaupsamningi skv. 2. mgr. 20. gr. fkpl. og var því krafa kaupanda um riftun á kaupsamning tekin til greina.

Það er andsætt lögboðnum skyldum seljanda að upplýsa ekki um atriði sem framan greinir og með því að leyna slíkum upplýsingum hefur það afleiðingar. Upplýsingaskylda seljanda er rík en mismiklar kröfur má gera til seljanda, t.d. ef seljandi hefur átt fasteign í skamman tíma⁵⁶ sbr. Hrd. 304/2003. Í dómi þessum höfðu kaupendur tekið eftir ýmsum göllum sem komu í ljós stuttu eftir afhendingu. Kaupendur ákváðu að halda eftirstöðvum kaupverðsins sem leiddi til þess að seljandi eignarinnar lagði fram kröfu um efndir. Í Hæstarétti kom fram að afstaða aðila til að gera sér grein fyrir ástandi eignarinnar hafi verið sambærileg. Seljandi gat einungis veitt takmarkaðar upplýsingar um ástand eignarinnar þar sem hann hafði eignast eignina á uppboði og selt kaupendum í beinu framhaldi. Að mati Hæstaréttar hefðu kaupendur átt að vera grandsamir um slíkar upplýsingar. Þeim átti að vera ljóst að seljandi gat ekki upplýst fyllilega um ástand fasteignar og þar sem útlit eignarinnar hafi gefið þeim sérstak tilefni til nánari skoðun þá var ekki fallist á afslátt. Af því sögðu getur það skipt miklu máli hvort seljandi hafi persónulega reynslu á eigninni eða ekki sbr. Hrd. 672/2006. Í því máli komst Hæstiréttur

⁵⁴ Benidikt Bogason, Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson. (2009). Kröfuréttur I. bls. 301.

⁵⁵ Benidikt Bogason, Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson. (2011). Kröfuréttur II. bls. 94.

⁵⁶ Viðar Már Matthíasson. (2008). Fasteignir og fasteignarkaup. bls. 273.

að þeirri niðurstöðu að seljandi eignarinnar hafði byggt og búið þar um nokkurt skeið þá hafi upplýsingaskylda hans verið meiri en ella.

4.1 Hlutlæg ábyrgð

Upplýsingaskylda á ekki bara við um seljanda heldur nær ákvæðið einnig til þeirra sem fram koma fyrir hans hönd. Þegar kaupendur fara fram á viðurkenningu á galla út frá upplýsingum sem veittar eru, skiptir í raun engu máli hvernig þær upplýsingarnar eru veittar, hvort sem þær eru í söluþingliti, auglýsingum, skriflegar eða munnlegar o.fl. því tengdu⁵⁷ sbr. Hrd. 414/2004. Í máli þessu hafði kaupandi tekið eftir göllum eftir afhendingu fasteignar. Í söluþingliti fasteignasölunnar kom fram að húsið væri allt nýlega uppgert að utan, ný málað og væri í góðu ástandi. Fengin var dómskvaddur matsmaður til að koma og skoða og meta orsök gallans. Í matsgerðinni kom fram að umræddar viðgerðir hefðu ekki reynst fullnægjandi. Hæstiréttur taldi að upplýsingar um nýfstaðnar viðgerðir hafi verið rangar skv. 27. gr. fkpl., þ.a.l. taldist íbúðin vera haldin galla, þrátt fyrir að ósannað var að seljandi hafi verið kunnugt eða hafi mátt vera kunnugt um að viðgerðin hafi ekki borið fullnægjandi árangur. Það skipti í raun engu máli hvernig upplýsingarnar voru veittar heldur ber seljandi ábyrgð á öllum þeim upplýsingum sem fram koma, hvort sem hann sjálfur eða aðrir á hans vegum veita⁵⁸. Upplýsingarnar sem veittar eru við sölu fasteigna er á ábyrgð seljanda óháð því hvort hann vissi eða mátti vita að þær væru rangar. Kaupandi á að geta gengið út frá því að upplýsingarnar sem hann fær um hið seldu séu réttar og því verður seljandi að bera ábyrgð á þeim upplýsingum sem ranglega eru veittar um fasteign⁵⁹ sbr. Hrd. 152/2014 og Hrd. 155/2002. Í þessu máli lagði kaupandi fram kröfu vegna skaðabóta, þar sem upplýsingar sem veittar voru í söluþingliti hefðu ekki verið í samræmi við kaupsamning. Hæstiréttur komst að þeirri niðurstöðu að seljandi hafi ekki rétt farið með upplýsingagjöf, af sökum þess hafði hann bakað sér skaðbótaábyrgð gagnvart kaupanda.

⁵⁷ Alþt. Frumvarp til laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Þskj. 291 – 253. mál. 127. lþ. (2001-2002) Sótt 25.02.2016 af: <http://www.althingi.is/altext/127/s/0291.html>.

⁵⁸ Alþt. Frumvarp til laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Þskj. 291 – 253. mál. 127. lþ. (2001-2002) Sótt 26.02.2016 af: <http://www.althingi.is/altext/127/s/0291.html>.

⁵⁹ Viðar Már Matthíasson. (2008). Fasteignir og fasteignarkaup. bls. 275.

4.2 Leiðréttar upplýsingar

Þær upplýsingar sem seljandi veitir kaupanda sem beinlínis eru rangar eru í andstöðu við ákvæði 1. mgr. 27. gr. eins og að framan greinir. Ákvæði 1. mgr. á hins vegar ekki við ef seljandi leiðréttir þær upplýsingar á marktækan hátt áður en kaupsamningur kemur til. Samkvæmt orðalagi 2. mgr. 27. gr. er ekki um galla að ræða ef rangar upplýsingar eru leiðréttar áður en kaupsamningur er gerður. Seljandi ber sönnunarábyrgðina hvort leiðréttir á röngum upplýsingum hafi komið til kaupanda á skýran hátt⁶⁰ sbr. Hrd. 7/2006. Í máli þessu töldu kaupendur að upplýsingarnar sem veittar voru hefðu ekki verið í samræmi við þær sem komu fram í söluyfirliti. Hins vegar taldi seljandi að kaupendur hefðu átt að gera sér grein fyrir að ákveðnar upplýsingar hafi verið rangar vegna einkaskiptasamnings sem lá við gerð kaupsamnings. Að mati Hæstaréttar hafði seljandinn ekki leiðrétt þær upplýsingar sem veittar voru á skýrlegan hátt til kaupanda eins og mælt er um í 2. mgr. Niðurstaða Hæstaréttar var sú að seljanda hafi skort upplýsingar skv. 27. gr. og því um galla að ræða.

Ákvæði 27. gr. fkl. tekur á upplýsingum sem seljandi veitti um hið selda eða þeir sem komu fram fyrir hans hönd. Fasteignasali er yfirleitt sá sem miðlar upplýsingum til kaupanda, en ákvæðið á þó ekki við um hann nema rangar upplýsingar eru veittar af hans hálfu. Upplýsingaskylda tekur ekki til þeirra sem milligöngu hafa við sölu fasteigna. Fasteignasali er sérfræðingur á sviði fasteignakaupa og þótt ekki hvíli rík skylda á honum í fkl. þá hefur hann engu að síður víðtæka upplýsingaskyldu skv. 10. og 11. gr. fsl. sbr.⁶¹ Hrd. 223/2002. Þar höfðu kaupendur tekið eftir sjö sentímetra hæðarmun á milli hæsta og lægsta punkts íbúðarinnar. Slíkar upplýsingar voru ekki veittar við gerð kaupsamnings og fóru kaupendur fram á kröfu vegna galla. Hæstiréttur komst að þeirri niðurstöðu að engar upplýsingar um þennan tiltekna galla hafi verið tilgreindur í söluvefirliti fasteignasölnunnar. Samkvæmt 3. mgr. 10. gr. fsl. hvílir skylda á fasteignasala að framkvæma sjálfstæða skoðun á fasteign sem hann fær til sölumeðferðar og ber hann að tilgreina þá galla sem hann sér eða átti að sjá við skoðun sína. Að mati Hæstaréttar var fasteignasalinn skaðabótaskyldur gagnvart kaupendum þar sem hann hafði sýnt af sér saknæma háttsemi við söluna með því að bregðast ranglega við þeim upplýsingum sem veittar voru af hálfu seljanda.

⁶⁰ Alþt. Frumvarp til laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Þskj. 291 – 253. mál. 127. lþ. (2001-2002) Sótt 26.02.2016 af: <http://www.althingi.is/altext/127/s/0291.html>.

⁶¹ Viðar Már Matthíasson. (2008). Fasteignir og fasteignarkaup. bls. 277.

Samkvæmt 11. gr. þeirra laga skal fasteignasali gæta þess vandlega að í söluyfirliti skulu koma fram öll þau nauðsynlegu atriði sem kunna skipta máli, þ.e. ástand, eiginleika fasteignar, ásamt því að hann ber sjálfstæða ábyrgð gagnvart kaupanda við að fylgja þeim skyldum⁶² sbr. Hrd. 633/2013. Í þessu máli hafði kaupandi tekið eftir annmarka á fasteign stuttu eftir afhendingu. Í kjölfarið höfðaði kaupandi mál gegn seljendum ásamt fasteignasölunni og fasteignasalanum sem hafði milligöngu við kaupin. Hæstiréttur komst að þeirri niðurstöðu að eignin hefði verið haldin galla, þar sem seljendur höfðu fyrir söluna ráðist í framkvæmdir sem ollu tjóni á eigninni vegna þess að frágangur hafi verið ófullnægjandi. Þá voru seljendur sýknaðir af kröfum kaupanda enda hafði fasteignasalinn starfábyrgðartryggingu sem tók til tjónsins. Var niðurstaða Hæstaréttar að fasteignasalinn og fasteignasalan bæru að greiða kaupendum skaðabætur vegna þeirra annmarka.

4.3 Fasteign seld með fyrirvara

Réttarsamband aðila af kaupsamningi hefur alltaf verið frjálst þar sem ekki hefur talið nauðsynlegt að setja sérstakar skorður við hvað aðilar mega semja sín á milli⁶³. Í fasteignaviðskiptum semja aðilar oft um fyrirvara.

Fyrirvarar af hálfu seljanda eru tvíþættir, þ.e. að seljandi tekur fram ágalla fasteignar eins og t.d. sprungur í vegg, leki meðfram glugga, fúa o.fl. því tengdu. Annars vegar fyrirvara um almennt ábyrgðarleysi þar sem fasteign er seld í núverandi ástandi og kaupandi hefur kynnt sér það með skoðun og sættir sig við þá skilmála⁶⁴. Fyrirvarar af hálfu kaupanda þar sem kaupandi fer fram á að seljandi bæti úr ákveðnum galla eða göllum áður en gengið er frá kaupum.

Almennir fyrirvarar eru varhugaverðir og algengt er í dómum Hæstaréttar að seljandi reyni að bera fyrir sig að kaupandi hafi vitað um þá annmarka⁶⁵ sbr. Hrd. 44/2005. Dómstólar hafna tillögum um fyrirvara sem eru kaupanda ókunnugir og seljanda kunnugir til þess að fyrirvari af hálfu seljanda hafi réttaráhrif þá þarf ákvæðið að vera skýrt fram tekið í kaupsamningi og samþykki kaupanda má ekki vera ótvírætt⁶⁶ sbr. Hrd.

⁶² Alþt. Frumvarp til laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Þskj. 291 – 253. mál. 127. lþ. (2001-2002) Sótt 26.02.2016 af: <http://www.althingi.is/altext/127/s/0291.html>.

⁶³ Páll Sigurðsson. (2004). Samningaréttur. bls. 25-26.

⁶⁴ Benidikt Bogason, Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson. (2011). Kröfuréttur II. bls. 341.

⁶⁵ Viðar Már Matthíasson. (2008). Fasteignir og fasteignarkaup. bls. 279.

⁶⁶ Benidikt Bogason, Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson. (2011). Kröfuréttur II. bls. 342.

411/1994. Í þessu máli höfðu kaupendur búið í ár í eigninni áður en afsal var undirritað. Í afsalinu var fyrirvari um sprungur á ytri veggjum hússins. Seinna kom í ljós að gallinn var alvarlegri en kaupendur gerðu sér grein fyrir. Hæstiréttur komst að þeirri niðurstöðu að þar sem kaupendur sáu ekki ástæðu til að grennslast nánar fyrir um skemmdirnar á ytri veggjum hússins, heldur gerðu kauptilboð með framangreindum fyrirvara voru seljendur sýknaðir. Samningafresli manns er meginstoð samningaréttar og njóta þau réttaráhrif svo framalega sem tiltekna ástæður eða ákvæði samninga sé lögmaelt⁶⁷.

5. Reglur fasteignakaupalaga um aðgæsluskyldu kaupanda

Í íslenskum rétti er skoðunarskylda kaupanda ekki talin eins rík og upplýsingaskylda seljanda. Venjan er að kaupandi ber einungis áhættu ef annmarkar eru augljósir við skoðun. Til dæmis ef skoðun fer fram er hægt að ganga úr skugga um að eign sé ekki haldin sjáanlegum annmarka⁶⁸ sbr. Hrd. 360/2005. Þar höfðu kaupendur keypt 55 ára gamla fasteign. Stuttu eftir afhendingu hafi ýmsir gallar komið í ljós. Talið var að gallar eignarinnar hefðu verið sjáanlegir við skoðun og þá hafi kaupendum verið ljóst að seljandinn kæmi ekki til með að lagfæra þá annmarka. Í dómnum kom fram að kaupendur hefðu vitað um þær skemmdir sem umræddi, en í stað að athuga það nánar lögðu þau fram kauptilboð sem samþykkt var samdægurs. Að mati Hæstaréttar var ekki talið að upplýsingaskylda seljanda hafi tekið til þeirra annmarka sem umræddi og var því kröfum kaupanda hafnað. Aðgæsluskylda kaupanda er lögfest í 29. gr. f.kpl. og þar er því slegið föstu að kaupandi geti ekki farið fram á vanefndaúrræði vegna galla sem hann þekkti eða átti að þekkja til áður en kaupsamningur var gerður⁶⁹ sbr. Hrd. 51/2008. Í máli þessu hafði kaupandi keypt einbýlishús úr dánarbúi foreldra seljanda. Í kaupsamningi aðila kom fram að eignin yrði afhend í núverandi ástandi sem kaupendur hefðu kynnt sér við skoðun og samkvæmt söluyfirliti. Kaupandi hélt eftirstöðvum kaupverðs þar sem hann taldi að ýmsir gallar hefðu komið í ljós eftir afhendingu. Í söluyfirliti fasteignar kom fram að eignin hafði verið byggð á sjöunda áratug síðustu aldar og viðhald hafi verið lítið sem ekkert sinnt frá þeim tíma og þak þarfnaðist lagfæringar. Að mati Hæstaréttar var ekki sannað að

⁶⁷ Páll Sigurðsson. (2004). Samningaréttur. bls. 25.

⁶⁸ Viðar Már Matthíasson. (2008). Fasteignir og fasteignarkaup. bls. 282.

⁶⁹ Alþt. Frumvarp til laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Þskj. 291 – 253. mál. 127. lþ. (2001-2002) Sótt 12.04.2016 af: <http://www.althingi.is/altext/127/s/0291.html>.

seljendur hefðu sýnt af sér saknæma háttsemi við söluna og var kröfum kaupanda því hafnað.

Upplýsingaskylda seljanda er rík og seljandi á að upplýsa kaupanda um öll þau atriði sem kunna að skipta máli, þótt kaupandi hafi ekki almenna skoðunarskyldu má fullyrða að hann hafi alltaf aðgæsluskyldu til að gæta við gerð kaupsamnings⁷⁰. Þar með getur aðgæsluleysi kaupanda skipt verulegu máli í ágreiningsmálum fasteignakaupa sbr. Hrd. 523/2007. Í þessu máli fóru kaupendur fram á kröfu vegna galla þar sem hljóðbærni hússins var ekki í samræmi við opinberar mælingar. Að mati dómsins þótti sannað að seljendur hefðu upplýst kaupendur um hljóðbærni hússins áður en gengið var frá kaupsamningi. Hæstiréttur komst að þeirri niðurstöðu að kaupendur höfðu ekki viljað fresta kaupunum og kanna slíka annmarka nánar. Fyrir bragðið voru kaupendur taldir hafa vanrækt aðgæsluskyldu sína og kröfum þeirra því hafnað.

Almennt eru gerðar ríkari kröfur á aðgæsluskyldu kaupanda á eldri eignum en nýjum og á kaupandi að hafa það í huga að annmarkar kunna að vera fleiri en ella með tilliti til aldurs og ástand fasteignar⁷¹. Ef aðstæður eru með þeim hætti að fasteign telst illa á sig komin og viðhaldi hafi ekki verið sinnt þá er kaupanda skylt að skoða eignina áður en gengið er frá kaupsamningi. Ef kaupandi hefur án gildrar ástæðu látið undir höfuð leggjast án þess að kanna ástand fasteignar, sérstaklega þegar ástand fasteignar gefa skýr merki um að eign kunni að vera haldin ýmsum annmarka þá glatar hann þeim rétti að gera kröfu vegna þeirra vanefnda⁷² sbr. Hrd. 471/2003. Í máli þessu höfðu kaupendur keypt um 80 ára gamalt hús. Með tilliti til aldurs og ástands fasteignar hefði það átt að hvetja kaupendur til nánari skoðun. Sérstaklega þar sem annar þeirra var sérfróður í byggingamálum þá hefði hann mátt gera sér grein fyrir þeim annmarka sem umræddi.

Venja hefur skapast um að ríkari kröfur eru gerðar til þeirra sem hafa sérfræðiþekkingu á eignum heldur en til þeirra sem hafa litla sem enga þekkingu á fasteignum⁷³ sbr. Hrd. 15/2007. Í því máli var trésmíðaverkstæði kaupandi og sá sem skoðaði eignina fyrir þeirra hönd var menntaður smíður. Sem fagaðili hefði hann mátt gera sér grein fyrir stærðarmun eignarinnar. Í tilvikum sem kaupandi hefur með sér fagaðila við skoðun hefur í dómaframkvæmd Hæstaréttar verið svo að sá sem nýtur sér

⁷⁰ Viðar Már Matthíasson. (2008). Fasteignir og fasteignarkaup. bls. 282.

⁷¹ Viðar Már Matthíasson. (1997). Fasteignarkaup; helstu réttarreglur. bls. 264.

⁷² Alþt. Frumvarp til laga um fasteignarkaup nr. 40/2002. Þskj. 291 – 253. mál. 127. lþ. (2001-2002) Sótt 12.04.2016 af: <http://www.althingi.is/altext/127/s/0291.html>.

⁷³ Viðar Már Matthíasson. (2008). Fasteignir og fasteignarkaup. bls. 284.

sérfræðipækkingu annars manns á að vera eins settur og hann sjálfur myndi búa yfir þekkingu hans⁷⁴ sbr. Hrd. 504/2002. Þar höfðu kaupendur haft með sér fagaðila við skoðun sína, af sökum þess höfðu þau fyrirgert rétti sínum að hafa uppi kröfur vegna galla þar sem hinn sérfróði aðili hefði mátt gera sér grein fyrir þeim annmarka, var kröfum kaupanda því hafnað.

Dómstólar hafa þó farið varlega í mótun á reglu þessari, t.a.m. kann það að skipta máli hvort kaupandi er sérfróður í byggingarmálum eða annarri iðngrein sbr. Hrd. 293/2001. Í máli þessu krafðist seljandi sýknun þar sem annar kaupanda var sérfræðingur í járnabindingum. Að mati dómsins var ekki talið sambærilegt að meta svo að sá sem starfar við járnabindingar teljist sérfróður um húsabyggingar. Af framansögðu má segja að þessi regla er óheppileg í framkvæmd, þá sérstaklega fyrir kaupanda fasteigna. Þá verður aðgæsluskyldan mun ríkari og kaupandi kann að glata rétti að hafa upp vanefndaúrræðum fkpl., með nýta sér aðstoðar fagaðila⁷⁵.

5.1 Skoðun kaupanda

Aðili sem ætlar að kaupa ákveðna fasteign byrjar yfirleitt á því að skoða hana. Með þeirri skoðun á hann að afla sér þekkingar um ástand og eiginleika fasteignar og leggur fram kauptilboð út frá þeirri skoðun⁷⁶ sbr. Hrd. 315/2009. Í máli þessu kröfðust kaupendur riftun á kaupasamningi þar sem teikningar höfðu gefið ranga mynd á herbergisfjölda íbúðarinnar. Að mati dómsins höfðu kaupendur skoðað íbúðina í tvígang áður en kaupsamningur var undirritaður. Við slíka skoðun hefðu kaupendur átt að gera sér fullkomlega grein fyrir herbergisskipun íbúðarinnar. Eins og fram hefur komið þá getur kaupandi ekki borið galla fyrir sig sem hann þekkti eða átti að þekkja þegar kaupsamningur var gerður. Þar með á kaupandi almennt að skoða fasteign áður en kaupsamningur er gerður, enda um stóra fjárfestingu að ræða⁷⁷ sbr. Hrd. 519/2011. Í máli þessu hafði seljandi upplýst um gólfsg í húsinu áður en kaupsamningur var gerður. Kaupendur gerðu tilboð í eignina með fyrirvara um nánari skoðun og eftir þá skoðun var gengið frá kaupunum. Að mati Hæstaréttar hefðu kaupendur mátt sjá þá annmarka sem á

⁷⁴ Viðar Már Matthíasson. (1997). Fasteignarkaup; helstu réttarreglur. bls. 265.

⁷⁵ Viðar Már Matthíasson. (1997). Fasteignarkaup; helstu réttarreglur. bls. 266.

⁷⁶ Benidikt Bogason, Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson. (2009). Kröfuréttur I. bls. 309.

⁷⁷ Benidikt Bogason, Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson. (2011). Kröfuréttur II. bls. 163-164

fasteigninni voru, sérstaklega þar sem þau nutu aðstoðar fagaðila. Þá voru kaupendur taldir hafa vanrækt aðgæsluskylduna sína með fullnægjandi hætti, var kröfum þeirra því hafnað.

Ef kaupandi getur ekki skoðað eign þar sem skoðunaraðstaðan er erfið eða aðstæður eru á þann veg að ekki sé unnt að framkvæma skoðun er áhættan á seljanda, enda eðlilegt að sá sem hefur hlut eða eign undir höndum beri ábyrgð⁷⁸ sbr. Hrd. 192/1991. Í þessu máli komst Hæstiréttur að þeirri niðurstöðu að kaupendur höfðu ekki vanrækt skyldu sína þar sem aðstæður voru erfiðar og ómögulegt var að koma auga á slíka annmarka. Ef kaupandi hefur tækifæri að skoða eign áður en kaupsamningur er undirritaður, en lætur undir höfuð leggjast er eðlilegt að hann glati rétti að hafa upp vandefndaúrræði laganna⁷⁹ sbr. Hrd. 376/2004. Í þessu máli hafði kaupandi keypt 38 ára gamalt einbýlishús. Eftir afhendingu komu ýmsir gallar fram vegna leka. Kaupandi fékk dómskvadda matsmenn til að skoða og meta hina meintu galla. Í niðurstöðu matsmanna kom fram að galli væri á lagnakerfi eignarinnar. Ágreiningsmál var um hvort fulltrúar seljanda hefðu vanrækt upplýsingaskyldu sína eða leynt upplýsingum um ástand þess. Í dómi Hæstaréttar var tekið fram að líta verði til þess að eigandi fasteignar hafi verið ófær um að koma að sölunni sökum veikinda. Þá var ekki talið að fulltrúar hans hefðu vanrækt upplýsingaskyldu sína eða leynt upplýsingum um ástand fasteignar við söluna. Í söluýfirliti eignarinnar hafi ekki falist ábyrgð seljanda á tileknu lagnakerfi hússins. Áður en kaupsamningur var gerður þá var tekið fram af fulltrúum seljanda að þau gætu ekki upplýst um ástand fasteignar, þar sem þau hefðu ekki búið þar og þekktu því ekki til ástands þess. Var talið að aðgæsluskylda kaupanda hefði verið enn ríkari en ella, þar sem honum hefði verið gert það ljóst að fulltrúar seljanda hefðu lita möguleika til að upplýsa um ástand fasteignar. Hæstiréttur taldi einnig að umræddur galli hafi ekki leynst kaupenda við skoðun, var kröfum hans því hafnað.

5.2 Ástand fasteignar

Kaupandi á að geta treyst því að fasteign standist þau lög og reglur sem beinast að uppbyggingu fasteigna. Kaupandi má almennt gera þá kröfu að fasteign sé ekki lakari en

⁷⁸ Viðar Már Matthíasson. (2008). Fasteignir og fasteignarkaup. bls. 283

⁷⁹ Alþt. Frumvarp til laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Þskj. 291 – 253. mál. 127. lþ. (2001-2002) Sótt 12.04.2016 af: <http://www.althingi.is/altext/127/s/0291.html>

almennt gerist um sambærilegar eignir með tilliti til aldurs, byggingarefnis, útlits, innréttinga, ástands o.fl. því tengdu. Samkvæmt eðli máls eru gerðar meiri kröfur til kaupanda að skoða eldri eignir, enda eru meiri líkur á að fasteign sé haldin galla í eldri eignum en nýjum⁸⁰ sbr. Hrd. 395/2001. Í máli þessu höfðu kaupendur keypt hús sem reist var árið 1936. Að mati dómsins með vísan til aldurs hefðu kaupendur átt gera sér grein fyrir að fasteign sem þessi kynni að vera haldin ýmsum göllum og alltaf megi búast við að einhvað sé ábótavant í eldri eignum, var kröfum kaupanda því hafnað.

Þegar um nýjar eignir er að ræða á kaupandi að geta gengið að því að eignin sé gallalaus, en skynsamur maður myndi samt sem áður skoða eignina með tilliti til þess að gallar gætu verið til staðar. Þetta leiðir af reglunni *Bonus pater* og ætla má til að góður og gætinn maður taki mið af aðstæðum og framkvæmdum og skoðar fasteign eins ýtarlega og tíðkast að hverju sinni⁸¹ sbr. Hrd. 569/2002. Þar höfðu kaupendur keypt um 40 ára gamalt hús. Skömmu eftir afhendingu urðu kaupendur varir við verulegan halla á gólfi hússins sem rekja mæti til byggingartíma þess. Að mati dómsins kom fram að seljendur hefðu gert kaupendum skýra grein fyrir því að þau hefðu ekki búið í eigninni síðustu ár og þar af leiðandi gátu þau ekki upplýst um þá annmarka sem voru til staðar. Í samkomulagi aðila var gerður almennur fyrirvari þess efnis sem tekin var fram í kaupsamningi aðila. Þar sem seljendur höfðu komið með slíka yfirlýsingu hefðu skoðunarskyldan kaupanda verið enn ríkari en ella. Kaupendur hefðu látið undir höfuð leggjast að sinna skoðunarskyldu sinni og var kröfum þeirra því hafnað.

Ef kaupandi fer fram á að fasteign skuli vera haldin sérstökum kostum áður en kaupsamningur er gerður þá á hann sjálfur að ganga úr skugga með ótvíræðum hætti að fasteign sé þessum kostum búin⁸². Hins vegar ef seljandi hefur ábyrgst með skýrum hætti ákveðna eiginleika hússins eins og t.d. nýjar flísar á gólfi, skipt hafi verið um þakplötur, allt nýlega málað að innan sem utan o.fl. því tengdu er kaupanda ekki skylt að sannreyna réttmæti þeirra yfirlýsinga⁸³ sbr. Hrd. 152/2014. Í þessu máli höfðu kaupendur keypt fasteign árið 2007 en síðan selt eignina árið 2011. Við afhendingu fasteignar til nýrra eigenda árið 2011 kom í ljós að ráðast þurfti í endurbætur á skólp- og drenlöggn fasteignar sem varð til þess að seljendur þurftu að greiða nýju eigendunum 1.950.000 kr. í

⁸⁰ Viðar Már Matthíasson. (2008). Fasteignir og fasteignarkaup. bls. 241

⁸¹ Viðar Már Matthíasson. (2008). Fasteignir og fasteignarkaup. bls. 283

⁸² Viðar Már Matthíasson. (1997). Fasteignarkaup; helstu réttarreglur. bls. 261

⁸³ Viðar Már Matthíasson. (2008). Afmælisrit; Háskóla Íslands: Mörk upplýsingaskyldu seljanda og aðgæsluskyldu kaupanda í fasteignakaupum. bls. 466

skaðabætur. Í kjölfarið höfðu seljendur mál á fyrri eiganda eignarinnar til heimtu fyrrgreindrar fjárhæðar, þar sem eigandinn hafi lýst við kaupin árið 2007 að skólp- og drenlagnir hafi nýlega verið teknar í gegn. Hæstiréttur taldi með því að veita slíkar upplýsingar þá hafi seljandinn gefið út yfirlýsingu sem jafna mætti til ábyrgðaryfirlýsingu og var því talinn ábyrgur fyrir því tjóni sem á fasteign var sökum þess.

Í 1. mgr. 29. gr. fkpl., er ekki gert ráð fyrir að kaupandi skoði fasteign áður en kaupsamningur er gerður en kaupandi verður að taka mið af því sjálfur hvort hann ætli sér að skoða eign eða ekki. Ef kaupandi skoðar ekki fasteign áður en kaupsamningur er gerður þá hefur hann fyrirgert rétti sínum til að gera kröfur vegna galla⁸⁴. sbr. Hrd. 397/2005. Þar töldu kaupendur að ýmsir gallar hefðu komið ljós eftir afhendingu. Í söluyfirliti eignarinnar kom fram að hið selda þarfnaðist lagfæringar og í kaupsamningi var þess getið að loft hússins hafi sigið. Afstaðan hafi verið sú að seljandi hafði búið í skamma hríð í eigninni og þá hafi annar kaupenda verið starfandi smiður þegar gengið var frá kaupsamningi. Að mati dómsins þótti ekki sannað að seljandi hafi vanrækt upplýsingaskyldu sína og þá hafi gallinn mátt vera þeim sjáanleg við skoðun, var kröfum þeirra því hafnað.

5.3 Skoðun eftir afhendingu fasteignar

Þótt ekki hvíli fyrirvaralaus skoðunarskylda á kaupanda fyrir kaup skv. 29. gr. fkpl., er kaupandi samt sem áður skyldugur til að skoða fasteign í framhaldi af afhendingu. Samkvæmt 38. gr. fkpl., er mælt fyrir um skoðunarskyldu kaupanda eftir afhendingu en þar segir: „Þegar seljandi hefur afhent fasteign skal kaupandi, svo fljótt sem verða má, skoða eignina á þann hátt sem góð venja er“. Orðalag ákvæðisins er túlkað með rýmkandi hætti og erfitt getur verið að meta hvað löggjafinn ætlaði sér með lögfestingu þess. Það getur verið atviksbundið hvernig skýra eigi fyrirmæli ákvæðisins, eins og fram kemur þá er það afhending fasteignar sem markar upphaf skyldunnar, þ.e. að kaupandi hefur ákveðin tíma til að skoða fasteign og ganga úr skugga um hvort hún sé í samræmi við kaupsamning og lög.

⁸⁴ Alþt. Frumvarp til laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Þskj. 291 – 253. mál. 127. lþ. (2001-2002) Sótt 12.04.2016 af: <http://www.althingi.is/altext/127/s/0291.html>

Vanræksla á reglunni hefur ekki bein réttaráhrif heldur óbein, þ.e. hún getur leitt til þess að kaupandi verði talinn hafa sett fram fyrirvara um beitingu vanefndaúrræða eða beitt slíkum úrræðum of seint⁸⁵. Ef kaupandi lætur undir höfuð leggjast og skoðar ekki fljótlega eftir afhendingu hefur hann fyrirgert rétti sínum að hafa upp kröfu vegna galla, sökum tómlætis⁸⁶ sbr. Hrd. 85/2015. Þar var krafist skaðabóta vegna galla í múrsteinsklæðningu fasteignar sem þau keyptu árið 2004. Krafan var ekki lögð fram vegna þeirra annmarka fyrr en árið 2007. Hæstiréttur taldi að kaupendur hefðu sýnt af sér verulegt tómlæti með því að hafa ekki umsvifalaust haft uppi kröfu á hendur seljanda vegna gallans. Var niðurstaða Hæstaréttar að kaupendur hefðu fyrirgert rétti sínum að hafa uppi kröfu vegna galla sökum tómlætis sbr. 1. mgr. 48. gr. fklp.

Það skiptir engu máli í hvaða tilgangi og hvenær kaupandi hyggst nota eignina hvort sem hann ætlar sér að nýta hana strax, seinna eða undir rekstur því fresturinn við að koma með athugasemdir vegna galla byrjar um leið við afhendingu. Seljandi að hafa lokið við að rýma og ræsta fasteign skv. 10. gr. laganna, því ætti það að vera auðvelt fyrir kaupanda að ganga úr skugga um hvort afhending fasteignar sé í samræmi við það sem umsamið var og hvort fasteign telst hafa þá eiginleika sem hann hefði mátt búast við⁸⁷.

Líkt og með aðgæsluskylduna má gera ríkari kröfu til kaupanda eftir atvikum fasteignar, þ.e.a.s. ekki verða sömu kröfur gerðar til nákvæmrar skoðunar um nýjar eða sérhæfðar eignir. Í 38. gr. er vísað til góðrar venju þar sem kaupandi ber að skoða eign eins og góður og skynsamur maður myndi framkvæma líkt og með aðgæsluskylduna. Hið sama á við ef kaupandi er sérfróður í byggingarmálum eru kröfurnar ríkar en áður⁸⁸. Eins og nefnt var hér að framan er upphaf frestsins við afhendingu og engar málsbætur eru teknar til greina. Hins vegar er um undantekningu að ræða ef um stærðarinnar atvinnuhúsnæði sé um að ræða eða kaupandi er búsettur erlendis og á í erfiðleikum til að sinna slíkri skyldu, þá er eðlilegt að skoðun muni ekki eiga sér stað fyrr en síðar en slíkt er þó fátítt⁸⁹.

⁸⁵ Alþt. Frumvarp til laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Þskj. 291 – 253. mál. 127. lþ. (2001-2002) Sótt 04.03.2016 af: <http://www.althingi.is/altext/127/s/0291.html>

⁸⁶ Benidikt Bogason, Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson. (2011). Kröfuréttur II. bls. 162

⁸⁷ Viðar Már Matthíasson. (2008). Fasteignir og fasteignarkaup. bls. 289

⁸⁸ Alþt. Frumvarp til laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Þskj. 291 – 253. mál. 127. lþ. (2001-2002) Sótt 04.03.2016 af: <http://www.althingi.is/altext/127/s/0291.html>

⁸⁹ Viðar Már Matthíasson. (2008). Fasteignir og fasteignarkaup. bls. 289

6. Skörun á upplýsingaskyldu og aðgæsluskyldu

Í kauparétti hefur það tíðkast í réttarframkvæmd að upplýsingaskylda seljanda og aðgæsluskylda kaupanda takmarkist af hvor annarri af ákveðnum skilyrðum uppfylltum⁹⁰. Eftir því sem upplýsingaskylda seljanda er ríkari við tiltekna aðstæður þá takmarkast aðgæsluskylda kaupanda. Þetta á við m.a. þegar um nýbyggingu er að ræða, nýlega fasteign eða fasteign sem hefur verið haldið vel við. Reglan felur það í sér að aðgæsluskylda kaupanda takmarkast við slíkar aðstæður þar sem ekki er ætlast til að kaupandi skoði nýlegar og eldri eignir á sama hátt.

Eftir því sem aðgæsluskyldan eykst þá takmarkast upplýsingaskylda seljanda að sama skapi, m.a. þegar um eldri fasteignir er að ræða eða seljandi þekkir ekki ástands eignarinnar eins og þar sem hann hefur t.a.m. ekki búið í eigninni og einnig ef kaupandi er sérfróður í byggingarmálum. Með lögfestingu 3. mgr. 29. fkpl., var markmið löggjafans að breyta áralangri dómaframkvæmd sem dómstólar höfðu mótað sem fólst í að upplýsingaskylda seljanda takmarkaðist í samræmi við aðgæsluskyldu kaupanda. Samkvæmt 3. mgr. 29. gr. á ákvæði 1. og 2. mgr. að víkja fyrir efni 26. gr. um skort á upplýsingum eða með öðrum orðum að upplýsingaskylda seljanda gengur framur en aðgæsluskylda kaupanda hvort sem kaupandi skoðar eða ekki. Ákvæðið felur í sér að upplýsingaskylda seljanda eigi ekki að takmarkast af aðgæsluskyldu kaupanda. Með þessu nýmæli er tekið af skarið um að upplýsingaskylda seljanda að veita upplýsingar um að fasteign eigi að standa óhöggud, óháð aðgæsluskyldu kaupanda⁹¹. Samkvæmt ofangreindu hefur það tíðkast hér á landi að þessari reglu sé beitt í réttarframkvæmd, þrátt fyrir að þess konar reglu er ekki að finna glögglega í lagasafni Íslands. Samt sem áður hafa dómstólar margsinnis beitt reglunni til að komast að niðurstöðu. Fjallað er ýtarlegra um þetta í kafla 7.2.

6.1 Afstaða dómstóla fyrir gildistöku fasteignakaupalaganna

Fyrir gildistöku laganna var oftast ekki deilt um réttindi aðila að kaupum fasteigna og hvernig með ætti að fara þegar seljandi vissi eða mátti vita um það sem áfátt var, en ekki upplýst kaupanda um, af því hann taldi að kaupandi hefði vitað um það. Hér verður fjallað

⁹⁰ Benidikt Bogason, Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson. (2009). Kröfuréttur I. bls. 317

⁹¹ Alþt. Frumvarp til laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Þskj. 291 – 253. mál. 127. lþ. (2001-2002) Sótt 04.03.2016 af: <http://www.althingi.is/altext/127/s/0291.html>

um slík mál.

Hrd. 28/1963. Þar hafði kaupandi keypt fasteign sem var samsett úr þremur einingum sem skiptist í skála, iðnarhúsnæði og íbúðarhúsnæði. Umboðsmaður kaupanda sem skoðaði fasteignina fyrir hans hönd var trésmiður. Við skoðun lá fyrir að fasteign var nýlega máluð af eiganda sem var menntaður málari. Við skoðun umboðsmanns hafi hann tekið eftir lekastað innandyra neðan á þaksamskeytum þar sem íbúðarhúsnæði og iðnaðarhúsnæði komu saman. Umboðsmaður kaupanda gerði ekki frekari skoðun og ekki var að finna önnur merki um leka en í þeim hluta fasteignarinnar sem umræddi.

Eftir afhendingu kom í ljós miklar skemmdir á sperrum, spónaeinangrun og klæðningu hússins sem rekja mátti til leka frá þaki hússins. Í framhaldi lagði kaupandi fram kröfu um skaðabætur á hendur seljanda vegna umræddra galla og voru matsmenn fengnir til að meta hina meintu galla eignarinnar. Matsmenn komust að því að umtalsverðar skemmdir hefðu orðið á þaki hússins þar sem t.a.m bárujárn var ónýtt og fúi kominn í alla þakviði sem og skemmdir á veggklæðningu íbúðarhúsnæðisins. Í niðurstöðu matsmanna kom m.a. fram að málað hafi verið vandlega yfir ákveðin atriði á þaki eignarinnar. Við nánari skoðun kom í ljós að göt á þökunum hafi verið fyllt af kíkri og þar var einnig vandlega málað yfir.

Í dómi héraðsdóms sem staðfestur var í Hæstarétti, kom fram að umboðsmaður kaupanda hafi veitt lekastað athygli en látið undir höfuð leggjast að kanna það nánar. Að mati dómsins hefði þetta átt að hvetja hann til nánari skoðun á eigninni þar sem um gömul hús hafi verið að ræða og viðbúið að þau væru farin að ganga úr sér. Taldi dómurinn vegna aðgæsluleysis hans væri ekki of strangt í sakirnar farið að skoðunarskylda hans teldist ekki uppfyllt þar sem gallarnir hefðu verið honum kunnugur var krafa kaupanda því hafnað.

Í dómi þessum fer ekki á milli mála að seljandi hafi ekki sinnt þeim upplýsingaskyldum sem honum bar að veita um hið seldu og mátti vera honum kunnugt, enda hafði hann sjálfur sem fagmaður málað húsið að utan sem og að innan. Hins vegar var tekið fram í dómi Hæstaréttar að ekki þótti sannað að seljandi hafi gefið rangar upplýsingar eða blekkt kaupanda á einhvern hátt við söluna. Hæstiréttur taldi að kaupandi hafi ekki sinnt aðgæsluskyldu sinni með að draga ekki upp þær ályktanir sem honum bar að gera með tilliti til lekastaðs og hefði það átt að ýta undir tilefni til nánari athugun. Af niðurstöðu dómsins má sjá að að báðir aðilar höfðu vanrækt skyldur sínar, en

samkvæmt dómsvenjum sem í gildi voru á þeim tíma var kaupandi látinn bera hallann af því tjóni.

Hrd. 135/1983. Þar hafði kaupandi keypt jörð í Norðurárdal og var eina ástæða kaupanda að hafa af henni leigutekjur sem fylgdu vegna veiðiréttinda í Norðurá. Að mati kaupanda hafði seljandi upplýst að veiðitekjur árið 1981 hafi verið um 30.000 kr. Fasteignasalinn sem hafði milligöngu við söluna staðfesti að hafa fengið uppgefnar svipaðar tölur frá seljanda. Eftir afhendingu á jörðinni kom í ljós að veiðitekjurnar reyndust vera u.þ.b. helmingi lægri en upp var gefið. Kaupandi krafðist því skaðabóta vegna rangra upplýsinga um veiðitekjur landsins sem hafði verulega þýðingu við kaupin.

Héraðsdómur komst að þeirri niðurstöðu að upplýsinga hefði skort af hálfu seljanda um ákveðin atriði og kaupandi hefði mátt treysta að þær upplýsingar sem seljandi veitti við kaupin, hafi verið réttar. Var niðurstaða héraðsdóms að kaupandi lóðarinnar ætti rétt á bótum frá seljanda.

Hæstiréttur var þó ekki sammála héraðsdómi og taldi að þar sem ákvörðunarástæða kaupanda hafi eingöngu verið sú að hafa af henni leigutekjur þá hefði verið með réttu af kaupanda að afla sér traustra og öruggra upplýsinga um leigutekjur. Að mati dómsins hafi kaupandi átt að krefjast þess að fá nákvæmar upplýsingar um veiðitekjur veiðifélagsins. Niðurstaða Hæstaréttar var sú að kaupandi jarðarinnar hefði ekki sinnt aðgæsluskyldu sinni og með aðgerðarleysi sínu hafi hann fyrirgert þeim rétti að hafa uppi kröfur til bóta og var seljandi því sýknaður af kröfum kaupanda.

Í dómnum má sjá að seljandi leyndi upplýsingum við söluna og gaf upp rangar upplýsingar um tekjumöguleika jarðarinnar. Seljandi jarðarinnar gat ekki sannað fyrir dómi að hafa fylgt upplýsingaskyldunni eftir og ósannað var hvort hann hefði upplýst réttilega um arðsemi jarðarinnar. Að mati Hæstaréttar er það kaupandi sem á að ganga eftir að slíkar upplýsingar séu réttar, sérstaklega þegar ákvörðunarástæða kaupanda hafi einungis verið til að afla tekna með kaupunum. Hæstiréttur taldi að kaupandi hefði ekki sinnt aðgæsluskyldu sinni með því af afla ekki traustra upplýsinga um veiðitekjur jarðarinnar. Það er kaupandi sem á að bera áhættuna á þeim væntingum sem hann hefur til jarðarinnar og er niðurstaða Hæstaréttar skýr þar, þ.e. kaupandi er sá sem bera þarf hallann af viðskiptunum.

Hrd. 257/1986. Í máli þessu hafði kaupandi keypt raðhús við Álftamýri í Reykjavík. Fasteignin var rúmlega 20 ára gömul og hafði seljandinn sjálfur búið í íbúðinni lengi. Kaupandi skoðaði íbúðina að kvöldi til og var skoðunaraðstaða hans slæm. Hann tók eftir

skemmdum á austurgafli íbúðarinnar sem höfðu verið lagfærðar. Þá hafði hann verið upplýstur um leka sem lá með austurhlið skorsteinsins og inn í íbúð. Í kaupsamningi aðila kom fram að hugsanlega hefði orðið einhverjar skemmdir vegna leka og seljandi bæri ekki ábyrgð á hugsanlegu tjóni vegna þess. Eftir undirritun kaupsamnings og afhendingu fasteignar taldi kaupandi að ýmsir gallar hefðu komið í ljós og þá einkum sprungur á útveggjum hússins. Í kjölfarið fékk kaupandi fagmenn til að koma og meta hina meintu galla sem og dómskvadda matsmenn. Niðurstaða matsmannanna var sú að umfangsmiklar skemmdir voru á útveggjum hússins og það eina í stöðunni væri að klæða allt húsið að utan.

Eftir að kaupandi fékk skýrslu þeirra þá ákvað hann að halda eftir hluta kaupverðsins sem leiddi til þess að seljendur stefndu honum til heimtu eftirstöðvar kaupverðs. Í dómi héraðsdóms sem staðfestur var af Hæstarétti kom fram að íbúðin hafði verið byggð á árunum 1961 – 1963 og að alkalískemmdir hefðu komið fram í húsum á Stór-Reykjarvíkursvæðinu sem höfðu verið byggð á þessum tíma. Hæstiréttur vísaði til niðurstöðu matsmanna en í skýrslu þeirra kom m.a. fram að sprungunet hafi verið á öllum útveggjum hússins sem og endavegg og þá hafði einnig verið sagað í nokkra sprungur og gert við. Að mati dómsins yrði ekki annað séð en að kaupandi hafi vanrækt að kanna ástand hússins, þar sem sprungurnar höfðu verið sjáanlegar við venjulega skoðun. Var talið að því virtu þá hefði kaupandi ekki sinnt skyldu sinni eins og honum bar að gera með tilliti til aldurs og ástands. Hann ætti því ekki rétt á bótum úr hendi seljanda og kröfum hans því hafnað.

Í dómi þessum var niðurstaða Hæstaréttar sú að kaupandi hefði ekki sinnt aðgæsluskyldunni eins og honum bar að gera eins og góður og gætinn maður hefði framkvæmt við þær aðstæður sem um ræðir. Við að afla sér ekki upplýsingar um ástand steypurnar eða grennslast nánar um þær skemmdir hefur seljandi sýnt af sér verulegt tómlæti við kaupin. Var niðurstaða Hæstaréttar talin skýr og ekki verður annað séð en kaupandi hafi vanrækt aðgæsluskyldu sína með fullnægjandi hætti og þurfti því að bera hallann af því tjóni.

Hrd. 304/1988. Kaupendur keyptu fasteign í júlí, 1984 en kaupin höfðu átt sér langan tildraganda eða allt frá árinu 1983. Þegar stutt var í kaupin þá fengu seljendur Rannsóknarstofnun byggingariðnaðarins til þess að rannsaka steypuna í húsinu. Að mati þeirra uppfyllti steypan ekki þær kröfur sem gerðar eru til frostþolinnar steypu. Eftir undirritun og afhendingu fasteignar neitaði kaupandi að hafa séð skýrslu RB, en sannað

var að honum hafi verið kunnugt um tilvist hennar. Kaupandi taldi að ýmsir gallar hefðu komið í ljós eftir afhendingu sem veittu honum rétt til skaðabóta eða afsláttar. Eftir að kaupandi hafði séð skýrslu RB þá ákvað hann að halda eftir hluta kaupverðsins vegna meintra galla sem leiddi til þess að seljendur höfðuðu mál til innheimtu eftirstöðvar kaupverðsins.

Í málinu kom fram að kaupandi hafði skoðað eignina margsinnis áður en kaupsamningur var undirritaður og þar af í tvö skipti með sérfróðum múrurum. Var talið sannað að við skoðanir hans á húsinu þá hefði verið rætt um steypuskemmdir og alkalívirgni. Þá var sannað að við skoðun þeirra hafi annar þeirra hvatt kaupanda til að skoða skýrslu RB áður en gengið yrði frá kaupsamningi. Að mati dómsins þótti ósannað að seljendur hefðu leynt efni skýrslunnar fyrir kaupanda og ekki yrði annað séð en að kaupandi hafi vanrækt að kanna ástand hússins. Sprungur voru sjáanlegar við venjulega skoðun sem gáfu honum sérstakt tilefni til nánari athugunar. Var talið að því virtu að kaupandi hafi vanrækt skyldu sína svo að ekki væri unnt að leggja bótaskyldu á seljendur vegna tjóns sem kaupandi taldi sig hafa orðið fyrir, var kröfum hans því hafnað.

Það fer ekki milli mála að í dómi þessum hafi kaupandi vanrækt aðgæsluskyldu sína með að sinna ekki þeirri hvatningu og þeim úrræðum sem honum var bent á við skoðun. Hafi hann því glatað þeim rétti að hafa uppi kröfu skaðabóta eða afsláttar af kaupverði eignarinnar. Að framan má sjá að afstaða íslenskra dómstóla fyrir gildistöku fkpl, var að kaupandi var sá sem bera þyrftu hallann þegar báðir sammingsaðilar höfðu vanrækt skyldu sína. Þar með er niðurstaða Hæstaréttar í samræmi við þágildandi lög og dómafordæmi.

6.2 Afstaða dómstóla eftir gildistöku fasteignakaupalaganna

Eftir gildistöku laganna var hið nýja ákvæði 3. mgr. 29. gr. lögfest. Þar sem upplýsingaskylda seljanda á að standa óhöggðu, hvað sem aðgæsluskyldu kaupanda líður. Markmið laganna var að leysa úr ágreiningsmálum og koma með fastmótaða reglu um réttindi aðila og hvar mörkin liggja. Hér verður farið yfir nokkra dóma Hæstaréttar eftir lögfestingu fkpl. og hvernig dómstólar beita þeim réttarreglum sem teljast í samræmi við nógildandi lögum.

Hrd. 366/2006. Í máli þessu hafði kaupandi keypt neðri sérhæð við Brekkuland 3 í Mosfellsbæ þann 26. ágúst, 2002, ásamt öllu því sem fasteigninni fylgdi. Seljendur höfðu keypt eignina tveimur árum áður en þau seldu. Við skoðun kaupanda var aðkoma að húsinu frá Álafossvegi. Þar hafi verið bílastæði fyrir neðan húsið sem nýtt var af íbúum þess. Þegar kaupandi skoðaði eignina þá var í gildi skipulag frá árinu 1992 sem gerði ráð fyrir annarri aðkomu að húsinu. Við kaupin lá ekki fyrir eignaskiptayfirlýsing og var það tekið fram í kaupsamning að eignaskiptayfirlýsing hefði ekki verið gerð fyrir eignina.

Í apríl 2003 lá eignaskiptayfirlýsing fyrir, en var þó ekki undirrituð af byggingarfulltrúa fyrr en 9. febrúar, 2004. Í eignaskiptayfirlýsingunni segir m.a.: „aðkoma og bílastæði frá Álafossvegi eru eingöngu heimil tímabundin á meðan uppbygging Helgafellshverfis kallar ekki á öflugna vegtengingu við Vesturlandsveg“. Við skoðun kaupanda taldi hann sig vera að kaupa fasteign sem hefði bílastæði með góðri aðkomu að fasteign sinni til frambúðar og hefði mátt gera ráð fyrir að aðkoma að húsinu væri um Álafossveg. Ný aðkoma að húsinu væri til muna óhentugri og kallaði að auki á gerð nýs bílastæðis. Kaupandi fékk tvo matsmenn til að meta kostnað við gerð nýs bílastæðis, sem og þau áhrif sem það gæti haft á verðgildi eignarinnar að missa bílastæðin sem íbúar eignarinnar hefðu nýtt sér. Í niðurstöðu matsmanna var talið að verðmæti eignarinnar kynni að vera allt að 1.200.000 kr. lægra án bílastæðis en ef bílastæði fylgdi eigninni. Kaupandi taldi að hin selda eign hafi verið haldin leyndum galla og hélt eftir síðustu greiðslu kaupverðs sem varð til þess að seljendur höfðuðu mál til heimtu eftirstöðvar kaupverðsins. Í dómi héraðsdóms segir að breytingarnar hafi verið ákveðnar árið 1992, en komu aldrei til framkvæmda. Með samþykki nýs aðalskipulags árið 2003 eftir að kaupandi hafði keypt fasteignina hafi fyrri ákvörðun um Álafossveg verið óbreytt. Þá hafi kaupanda verið kunnugt um að umrædd bílastæði hafi ekki verið í eigu seljanda né hluti af hinni seldu fasteign. Þá hafi seljendur ekki lofað kaupanda aðgengi að húsinu frá Álafossvegi og afnot af bílastæðum þar til frambúðar.

Að mati héraðsdóms var talið ósannað að seljendur hafi vísvitandi leynt kaupanda mikilvægum upplýsingum sem máli skiptu varðandi ákvörðun hans um kaup á eigninni. Var niðurstaða dómsins sú að seljendur hefðu ekki brotið gegn upplýsingaskyldu sinni samkvæmt 26. gr. fkpl. þar sem þeir hafi ekki vitað um aðkoma að húsinu hafi bara verið til bráðabirgða. Var því fallist á kröfur seljanda um greiðslu eftirstöðva kaupverðsins. Í dómi Hæstiréttar kemur fram að aðilar kaupsamnings hafi verið jafn skylt að kynna sér greint skipulag fyrir kaup, enda hafi seljendur ekki ábyrgst aðkomu að húsinu frá

Álafossvegi með upplýsingum sínum þegar kaupandi skoðaði eignina. Var fallist á kröfur seljanda og niðurstað héraðsdóms staðfest.

Niðurstaða dómstóla virðist vera reist á þeim grundvelli að seljendur höfðu ekki verið upplýstir um að aðkoma að húsinu hafi verið til bráðabirgða og af þeim sökum eigi vanefnd seljanda á upplýsingaskyldunni ekki við. Hæstiréttur staðfesti niðurstöðu héraðsdóms með nokkrum athugasemdum. Í dómi Hæstaréttar kemur fram að þegar nýtt aðalskipulag fyrir Mosfellsbæ árin 2002-2024 var samþykkt, hafi engar breytingar verið gerðar og hafi skipulag svæðisins verið óbreytt frá 1992. Þar með hafi um langt skeið verið gert ráð fyrir breytingum að aðkomu hússins frá Álafossvegi. Í dómi þessum má sjá að hvorugir aðilar kaupsamningsins eru ekki að uppfylla þau ákvæði sem greinir í 26. og 29. gr. fkpl. Það fer ekki á milli mála að reglunar tvær skarast og skv. 3. mgr. 29. gr. fkpl., eigi upplýsingaskyldan að standa óhöggðu, óháð aðgæsluskyldu kaupanda. Af framangreindu er ekki annað séð en að aðgæsluskylda kaupanda er tekin fram yfir upplýsingaskyldu seljanda og niðurstaða dómstóla því ekki í samræmi við ákvæði 3. mgr. 29. gr. fkpl.

Hrd. 19/2007. Í máli þessu hafði kaupandi keypt íbúð á jarðhæð í fjöleignarhúsi við Strandasel í Reykjavík. Kaupandi hafði ekki borgað allar þær greiðslur samkvæmt kaupsamningi og ákvað að halda eftir hluta kaupverðsins vegna meintra galla sem varð til þess að seljendur höfðuðu mál til heimtu eftirstöðvar kaupsins. Kaupandi taldi að ýmsir gallar hefðu komið í ljós eftir afhendingu sem veittu rétt til skaðabóta eða afsláttar. Dómskvaddur matsmaður var fenginn til að skoða og meta hina meintu galla. Í matsgerðinni kom fram að mikill halli hafi verið á gólfi sólstofunnar, frá húsi og út að þeim vegg sem sólstofan var byggð við. Kaupandi taldi að seljendur hefðu vanrækt upplýsingaskyldu sína með að saknæmri háttsemi með því að upplýsa ekki um að halli væri á gólfi sólstofunnar. Áður en kaupsamningur var undirritaður skoðaði kaupandi eignina en varð ekki var við hallann þar sem mikið af húsgögnum hafi verið í sólstofunni. Að mati seljanda hafi ágallinn verið svo áberandi að þau töldu ekki nauðsyn að láta hans getið þegar unnið var að söluþinginu eignarinnar.

Í héraðsdómi var talið að seljendur hafi vitað af gólfhallanum en ekki talið ástæðu að upplýsa kaupanda um þau atriði. Kaupandi hafi mátt ganga út frá að unnt væri að nýta sólstofuna sem íveruherbergi og hluta af íbúðinni. Var niðurstaða héraðsdóms sú að seljendur hefðu vitað um ágallann og með að upplýsa ekki kaupanda hafi það áhrif á kaupsamning. Var niðurstaða héraðsdóms sú að seljendur væru skaðabótaskyldir gagnvart kaupanda og ákvæði 29. gr. víki fyrir upplýsingaskort seljanda. Hæstiréttur var

ekki sammála héraðsdóm og segir í Hæstarétti að um hafi verið að ræða ágalla sem kaupandi hefði átt að sjá við skoðun sína. Með vísan til hins dómskvadda matsmann var ágallinn áberandi og niðurstaða Hæstaréttar sú að seljendur hafi ekki sýnt af sér saknæma háttsemi við söluna, þar sem ágallinn hafi mátt vera kaupanda sjáanlegur við skoðun.

Í dómi þessum má sjá að dómstólar landsins eru ekki sammála hvernig leysa eigi úr málum sem þessum. Að mati héraðsdóms hafði seljandi vanrækt upplýsingaskyldu sína með að halda aftur upplýsingum sem máli skipta við gerð kaupsamnings og með að upplýsa ekki um þau atriði sem að fasteign snýr fer það í andstöðu við ákvæði 26. gr. fkl. Seljandi á að upplýsa kaupanda um hvert einasta atriði sem hann veit eða má vita um, þótt það hafi áhrif söluverð eignarinnar. Hæstiréttur sneri við niðurstöðu héraðsdóms og virðist enn halda í þá afstöðu sem tíðkast var fyrir gildistöku laganna, þ.e. að seljandi þurfi ekki að upplýsa um þau atriði sem sjáanleg eru við skoðun eða hafi átt að vera kaupanda kunnug. Niðurstaða Hæstaréttar fer í andstöðu við ákvæði 3. mgr. 29. gr. fkl., þar segir að ákvæði 1. og 2. mgr. skuli víkja fyrir upplýsingaskyldu seljanda ef reglurnar skarast. Það fer ekki á milli mála að aðgæsluskylda kaupanda er tekin fram yfir upplýsingaskyldu seljanda. Niðurstaða héraðsdóms er eðlileg og er í samræmi við ákvæði settra laga og ætlun löggjafans með lögfestingu þess. Hins vegar virðist Hæstiréttur fastur á gömlum slóðum, þ.e. að taka upplýsingaskyldu seljanda fram yfir aðgæsluskyldu kaupanda.

Hrd. 60/2007. Hér höfðu kaupendur skoðað eignina tvisvar sinnum og í annað skiptið með sérfróðum aðila sem var húsasmiður að mennt. Í söluyfirliti eignarinnar hafði ekki verið tilgreint um galla en í hinni almennu lýsingu á eigninni kom fram að halli væri á stofugólfi. Við afhendingu urðu kaupendur varir við halla í gólfi sem reyndist umfangsmeiri en eðlilegt væri. Dómskvaddir matsmenn voru fengnir til að koma og mæla upp húsið og var niðurstaðan sú að allar mælingar bentu til að eignin hallaði verulega sem varð til þess að allar hurðir leituðust við að standa opnar. Í framhaldi höfðu kaupendur mál gegn seljanda og fasteignasölunni ásamt fasteignasalanum sem hafði milligöngu með kaupunum. Í héraðsdómi var kröfum þeirra hafnað, þar sem þau höfðu ekki sinnt aðgæsluskyldu sinni og ekki var sannað að seljandi hefði sýnt af sér saknæma háttsemi með að upplýsa ekki um hallann. Þá var því slegið á föstu að kaupendur hafi glatað þeim rétti til að hafa uppi vanefndaúrræði skv. 48. gr. fkl. Hins vegar féllst héraðsdómur á kröfur kaupanda á hendur fasteignasala, þar sem hann hafði ekki kannað ástand eignarinnar eins og honum bar. Hæstiréttur var ekki sammála héraðsdómi en sagði þó að taka mætti undir með kaupendum að hallinn hafi verið umfangsmeiri en tekið var

fram í söluýfirliti. Það verður hins vegar að hafa í huga að kaupendur skoðuðu eignina með sérfróðum manni sem hefði átt að gera sér grein fyrir hallanum og gera nánari athugun.

Það má deila um í þessu máli hvort héraðsdómur hafi lagt of ríkar skyldur á fasteignasala en venja er. Nóg hafi verið að taka afstöðu hvort krafa kaupanda hafi verið niður fallin skv. 48. gr. fkpl. Í dómi Hæstaréttar er vísað í 38. gr. fkpl., um skyldu kaupenda til að skoða eftir afhendingu. Svo virðist sem að kaupendur hafi áttað sig á umræddum göllum í október, 2002, en ekki lagt fram kröfu á hendur seljanda fyrr en 8. Júlí, 2013. Samkvæmt 1. mgr. 48. gr. laganna glatar kaupandi rétti til að hafa um vanefndaúrræði ef hann tilkynnir seljanda ekki innan ákveðins tíma frá því að hann varð var við eða mátti vera var við gallann. Þar með höfðu kaupendur glatað rétti til að bera fyrir sig galla sökum tómlætis. Hins vegar þykir ljóst að seljandi hafi vitað eða mátt vita um þær upplýsingar en ekki ákveðið að upplýsa kaupanda um það. Af þeim sökum er ljóst að seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi við söluna. Samkvæmt 3. mgr. 48. gr., getur seljandi ekki borið fyrir sig að tilkynning hafi verið send of seint ef hann hefur sýnt af sér saknæma háttsemi við söluna. Hæstiréttur hafnaði hins vegar að 3. mgr. 48. gr. ætti við þar sem kaupendur höfðu með sér fagaðila við skoðun sína.

Að mati Hæstaréttar höfðu kaupendur vanrækt aðgæsluskyldu sína og þurftu því að bera hallann af því að hafa ekki séð gallann. Þrátt fyrir að því hafi verið slegið föstu að seljandi hafi vitað um gallann. Það fer ekki á milli mála að Hæstiréttur hafi haldið sér fast við fordæmi síns tíma og miðað við reglu fkpl þá á upplýsingaskylda seljanda að standa óhöggugt ef reglunar skarast saman. Hæstiréttur hefði þurft að taka afstöðu til hvaða þýðingu 3. mgr. 48. gr. hafi og hvað telja eigi stórkostlegt gáleysi. Ljóst er að seljandi hafi leynt upplýsingum við söluna og segja má að dómur þessi beri ótvíræð merki um að ekki sé tekið tillit til þeirra breytinga sem felast í 3. mgr. 29. gr. fkpl.

Hrd. 304/2013. Í máli þessu keypti kaupandi íbúð af seljanda í húseigninni 24B við Nýlendugötu í Reykjavík. Aðilar gerðu með sér kaupsamning 10. Júní, 2010. Umsamið kaupverð var 12.900.000 kr. og skyldi kaupandi inna lokagreiðslu þess, 800.000 kr. af hendi við útgáfu afsals þann 1. Desember, 2010. Áður en kaupandi borgaði lokagreiðslu kaupverðs, lagði hann fram kröfu um afslátt af kaupverði vegna galla sem fólgnir voru í deiliskipulagsbreytingum sem gerðar voru 2008. Um var að ræða breytingu á deiluskipulagi fyrir svokallaðan Nýlendugöturéit. Skipulagsráð Reykjarvíkurborgar samþykkti breytinguna þann 24. September, 2008 og tók breytingin gildi með auglýsingu

í B-deild Stjórnartíðinda þann 23. febrúar 2009. Eigendurnir kærðu þá samþykkt skipulagsráðs til úrskurðarnefndar skipulags og byggingarmála 4. nóvember sama ár og tillagan var samþykkt hjá Reykjarvíkurborg. Þann 4. Nóvember, 2010 hafnaði skipulagsráð kröfu eigendanna um ógildingu samþykktar skipulagsráðs. Skömmu eftir að úrskurðurinn var kveðinn upp hafi kaupandi fengið vitneskju um fyrirhugaðar breytingar um að færa ætti spennistöðina nær eigninni í 24B. Kaupandi ákvað því að halda lokgreiðslunni og fór fram á að dómskvaddur matsmaður kæmi til að meta hvaða áhrif skipulagsbreyting á deiluskipulagi hefði haft á kaupverð íbúðarinnar. Niðurstaða matsmanns var að skipulagsbreytingin um að flytja spennistöðuna inn á lóðina 24C við Nýlendugötu hafi varanleg áhrif á söluverð umræddar íbúðar, sem næmi allt að 10% lækkunar af söluverði.

Í dómi héraðsdóms var kaupandi talinn hafa vanrækt aðgæsluskyldu sína og var kaupanda gert að greiða seljanda lokagreiðslu kaupverðsins. Hæstiréttur var ekki sammála héraðsdómi og sagði að seljanda bæri skylda skv. 26. gr. fkpl. að upplýsa kaupanda um öll þau atriði sem varða íbúð og lóð. Þar sem seljandi hafði ásamt öðrum eigendum húseignarinnar mótmælt fyrirhugaðri breytingu á deiluskipulagi þar sem gert var ráð fyrir því að framangreind spennistöð yrði flutt nær húseigninni og búast mætti við að sú breyting myndi leiða til verðryrnunar. Þá hafi seljanda verið skylt að upplýsa kaupanda um skipulagsbreytinguna. Hæstiréttur sló því föstu að íbúðin hafi verið haldin galla þar sem seljandi hafði ekki upplýst kaupanda um skipulagsmál þá hafi kaupanda verið rétt að halda eftir greiðslu.

Í dómi þessum má sjá að héraðsdómur taldi að seljendur hefði ekki leynt upplýsingum við söluna, þrátt fyrir að seljandinn hafi vitað að umrædd spennustöð myndi hafa áhrif á söluverð eignarinnar. Að mati héraðsdóms hafði deiluskipulag verði auglýst og kynnt opinberlega áður en kaupsamningur var undirritaður. Þá gat kaupandi ekki borið fyrir sig galla um að umræddar breytingar hafi verið honum óljósar. Hæstiréttur var ekki sammála héraðsdómi og segir að þar sem seljandi hafi ásamt öðrum eigendum mótmælt fyrirhugaðri breytingu á deiluskipulagi sem búast mætti við að leiddi til verðryrnunar sem staðfest var að matsmanni, verður að telja svo að seljandi hafi verið skylt að upplýsa kaupanda um skipulagsbreytingar. Þar með hafi verið um galla að ræða á hinni seldu fasteign þar sem seljandi hafi leynt mikilvægum upplýsingum sem áhrif hafi á gerð kaupsamnings og rétt hafi verið af kaupanda að halda lokagreiðslu sinni eftir. Í dóminum má sjá að Hæstiréttur beitir 3. mgr. 29. gr. fkpl., þar sem segir að 1. og 2. mgr. víki fyrir

upplýsingaskyldu seljanda sem teljast miklar breytingar frá fyrri úrlausnum og virðist sem Hæstiréttur sé farinn að stefna í þá átt sem ætlast var af þeim með lögfestingu 3. mgr. 29. gr. f.kpl.

7. Mörk upplýsingaskyldu og aðgæsluskyldu

Mörk reglanna eiga að miðast við 3. mgr. 29. gr., um að upplýsingaskylda seljanda eigi að ganga framar en aðgæsluskylda kaupanda. Það á við ef ágreiningur rís um hvor aðillinn skuli bera ábyrgð á því tjóni sem er á fasteign. Ber því að líta til ákvæðis 3. mgr. um að upplýsingaskylda seljanda skuli standa óhöggð, hvað sem aðgæsluskylda kaupanda líður⁹². Þess vegna er mikilvægt að hafa í huga að ákvæði 26. og 27. gr. standa til að veita upplýsingar sem seljandi veit eða má vita um fasteign sem og að veita upplýsingar um þau atriði sem geta haft áhrif á kaupin í heild eða að hluta, þ.e. gerð og efni kaupsamnings.

Þegar ágreiningur rís verður að meta aðstæður að hverju sinni. Hvort seljandi hafi vanrækt upplýsingaskyldu sína eða hvort kaupandi hafi vanrækt aðgæsluskylduna með að láta undir höfuð leggjast. Spurning um hvort seljandi hafi vanrækt upplýsingaskyldu sína hlýtur að snúast um hvort hann hafi sýnt af sér saknæma háttsemi, sem byggist fyrst og fremst á þekkingu hans á eigninni. Hann á að upplýsa kaupanda um atriði óháð því hvort hann heldur að kaupandi muni e.t.v. sjá annmarka á eign eða vitað um hann af öðrum ástæðum⁹³. Seljandi á að hafa það í fyrirrúmi að betra sé að segja meira en minna, jafnvel þótt það séu sjálfsagðir hlutir sbr. RG 1999, bls. 1598. Í máli þessu höfðu kaupendur skoðað fasteign í þrígang. Tekið var fram í tilboðsblaði að leki væri með vegg á neðri hæð hússins sem þarfnaðist lagfæringar. Í málinu var deilt um hvort kaupendur gætu haft uppi kröfu vegna gallans sem þau höfðu ekki grennslast nánar fyrir um. Talið var að seljandi hafi vitað um gallann og hefðu kaupendur átt að fá vitneskju um það áður en gengið var til kaups, þrátt fyrir að seljandi hafi sett ákvæði í tilboðsblaðið um umræddan galla og hvatt kaupendur til nánari athugunar. Þá er það ekki nóg til að leysa seljanda undan upplýsingaskyldu sinni. Að mati dómsins voru kaupendur ekki taldir hafa vanrækt aðgæsluskyldu sína þrátt fyrir að athuga ekki nánar fyrir um lekann. Þar sem

⁹² Alþt. Frumvarp til laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Þskj. 291 – 253. mál. 127. lþ. (2001-2002) Sótt 13.04.2016 af: <http://www.althingi.is/altext/127/s/0291.html>

⁹³ Alþt. Frumvarp til laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Þskj. 291 – 253. mál. 127. lþ. (2001-2002) Sótt 13.04.2016 af: <http://www.althingi.is/altext/127/s/0291.html>

seljandinn hafði vitað um gallann og hvatt kaupendur til að leita ráða fagaðila við að greina umfang lekans þá var það ekki talið nægjanlegt að upplýsingaskylda hans teldist uppfyllt og var því um galla að ræða.

Af framansögðu má segja að upplýsingaskyldan sé ríkari en aðgæsluskylda kaupanda og reglan sé þannig í stakk búin að ekki er hægt að komast undan ábyrgð með að takmarka upplýsingagjöf eða halda eftir upplýsingum um galla í þeirri von að kaupandi muni ekki verða þeirra var.

8. Samantekt og niðurstaða

Markmið ritgerðarinnar var að koma með marktæka og greinargóða rannsókn á upplýsingaskyldu seljanda og aðgæsluskyldu kaupanda og hvaða afleiðingar það hefur í för með sér þegar aðilar kaupsamnings vanefna skyldur sínar.

Reglur um upplýsingaskyldu seljanda eru tvíþættar. Annars vegar er seljanda skylt að upplýsa um þær upplýsingar sem hann veit eða má vita um fasteign og ætla má að kaupandi þurfi að vita. Hins vegar á seljandi á að sjá um að þær upplýsingar sem veittar eru séu réttar, óháð því hvort hann eða þeir sem koma fram í hans hönd veita. Nánar tiltekið, hann ber hlutlæga ábyrgð á þeim upplýsingum sem veittar eru um hið selda. Samkvæmt ofangreindu er upplýsingaskylda seljanda hluti af gallahugtakinu, þ.e.a.s. ef seljandi vanrækir upplýsingaskyldu sína skv. 26. og 27. gr. er fasteign í öllum tilvikum gölluð. Tengsl regnanna er háð því hvort seljandi hafi vanrækt upplýsingaskyldu sína skv. ákvæðum fkpl. Seljandi á að hafa frumkvæði á að veita upplýsingar um hið selda, enda oft sem seljandi þekkir hið selda betur en nokkur annar. Seljandi á að upplýsa kaupanda um öll þau atriði sem geta haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings en þau geta eðli málsins samkvæmt verið önnur og fleiri atriði en upplýsingar sem bundin séu við eignina. Upplýsingaskylda seljanda er rík og skortur á upplýsingum eða upplýsingum sem beinlínis eru rangar hafa verulega þýðingu við gerð og efni kaupsamnings. En mismiklar kröfur má gera til seljanda t.d. ef hann hefur átt eignina í skamman tíma og þekkir þ.a.l. ekki ástand eignarinnar vel þá eigi það ekki vera honum til sakar unnið.

Reglur um aðgæsluskyldu kaupanda taka ekki mið af fortakslausu skoðun fyrir kaup. Kaupandi hefur samt sem áður alltaf aðgæsluskyldu að sinna og þess vegna verður hann að skoða fasteign áður en kaupsamningur er gerður. Ef kaupandi skoðar ekki fasteign áður

en samningurinn er gerður þá hefur hann fyrirgert sér þeim rétti að hafa uppi vanefndaúrræði laganna. Það er að segja hann getur ekki borið neitt fyrir sig sem galla sem hann þekkti eða átti að þekkja sbr. 1. mgr. 29. gr. Sama á við ef kaupandi skoðar eign og verður/má vera var við einhverjar skemmdir en lætur undir höfuð leggjast getur hann ekki borið það fyrir sig sem galla sem hann hefði með réttu átt að grennslast nánar um sbr. 2. mgr. 29. gr. Skoðun kaupanda á að vera eins ítarleg og góður og skynsamur maður myndi framkvæma við sömu aðstæður. Ekki er þó ætlast til að kaupandi sé jafn athugull á nýjar eignir eins og á eignir sem eru jafnvel komnar til ára sinna.

Samkvæmt ofangreindu hefur skapast sú venja að gera ríkari kröfur til þeirra sem teljast vera sérfræðingar eða sérfróðir um byggingar en þá sem hafa litla sem enga sérfræðiþekkingu á fasteignum. Í þeim tilvikum sem kaupandi er sérfróður eða hefur með sér sérfróðan aðila við skoðun hefur í Hæstarétti verið svo að sá sem nýtur sér sérfræðiþekkingu annan manns eigi að vera eins settur og hann sjálfur myndi búa yfir þeirri þekkingu.

Skyldur aðila eru taldar veigamiklar í réttarframkvæmd og líta eigi á reglurnar á sjálfstæðan hátt. Hvor aðili um sig á að fullnægja þeim skyldum sem að honum snýr. Það er alveg ljóst að reglunar tvær skarast, en í eldri dómaframkvæmd hafi það almennt verið svo að kaupandi var látinn bera hallann, þrátt fyrir að seljandinn hafi ekki upplýst kaupanda um atriði sem hann hefði með réttu átt að veita um hið selda.

Samkvæmt núgildandi fasteignarkaupalögum er mælt fyrir með ótvíræðum hætti í 3. mgr. 29. gr. að upplýsingaskylda seljanda eigi að ganga framár en aðgæsluskylda kaupanda sem er þveröfugt við það sem áður var. Með lögfestingu reglunnar var markmiðið að breyta áralangri dómaframkvæmd sem dómstólar höfðu mótað þar sem upplýsingaskylda seljanda takmarkaðist í samræmi við aðgæsluskyldu kaupanda. Ákvæði 3. mgr. 29. gr., felur í sér að upplýsingaskylda seljanda eigi ekki að takmarkast við aðgæsluskyldu kaupanda. Með þessu nýmæli er tekið af skarið með að upplýsingaskylda seljanda við að veita upplýsingar um fasteign eigi að standa óhöggud, óháð aðgæsluskyldu kaupanda, þ.e.a.s. hvort sem kaupandi hafi skoðað fasteign áður en kaupsamningur var gerður.

Við skoðun á dómaframkvæmdum sem fallið hafa eftir lagasetningu, virðist afstaða dómstóla ekki vera í samræmi við ákvæði 3. mgr. 29. og sé ekki gefið það vægi sem af henni var ætlast af löggjafanum. Í máli Hæstaréttar nr. 366/2006, 60/2007, 19/2007 og 51/2008, er ekki annað að sjá en niðurstaða dómstóla stenst ekki og er í andstöðu við

núgildandi fasteignakaupalög. Dómstólar landsins virðast ráðavilltir hvernig komast eigi að haldbærri og réttmætri niðurstöðu í ágreiningsmálum fasteignakaupa og halda sér fast við þær réttarreglur sem eru barn síns tíma. Það var ekki fyrr en árið 2013 sem Hæstiréttur hafi fyrst komist að niðurstöðu sem telst í samræmi við núgildandi lög. Í dóm Hæstaréttar nr. 304/2013 er niðurstaða dómsins í samræmi við ákvæði 3. mgr. 29. gr. og ætlun löggjafans með lögfestingu þess. Þetta er því breyting á dómaframkvæmd en það sem áður tíðkaðist og virðist sem dómstólar séu að taka skref í rétta átt til að leysa úr ágreiningsmálum fasteignakaupa. Það verður fróðlegt að fylgjast með dómaframkvæmd Hæstaréttar næstu árin og sjá hvort Hæstiréttur muni fylgja þeim fyrirmælum fast á eftir eins og mælt er um í 3. mgr. 29. gr.

Heimildaskrá

Alþingistíðindi

- Hildur Ýr Viðarsdóttir. (2014). *Afmælisrit – Viðar Már Matthíasson*. Reykjavík: Bókaútgáfan CODEX.
- María Thejill (ritstjóri). (2008). *Afmælisrit – Lagadeildar Háskóla Íslands*. Reykjavík: Bókaútgáfa Codex.
- Páll Sigurðsson. (1992). *Kröfuréttur: Almennur hluti*. Reykjavík: Háskólaútgáfan
- Páll Sigurðsson (ritstjóri). (2008). *Lögfræðiorðabók með skýringum*. Reykjavík: Bókaútgáfan CODEX – Lagastofnun Háskóla Íslands.
- Páll Sigurðsson. (2004). *Samningaréttur*. Reykjavík: Bókaútgáfan CODEX.
- Stefán Már Stefánsson og Viðar Már Matthíasson (2003). *Lögberg – Rit lagastofnunar Háskóla Íslands*. Reykjavík: Bókaútgáfan CODEX – Lagastofnun Háskóla Íslands
- Viðar Már Matthíasson. (1996). *Dómar um fasteignakaup I*. Reykjavík: Bókaútgáfan CODEX
- Viðar Már Matthíasson. (1997). *Fasteignakaup: Helstu réttarreglur*. Reykjavík: Bókaútgáfa ORATORS.
- Viðar Már Matthíasson. (2006). *Dómar um fasteignakaup II*. Reykjavík: Bókaútgáfan CODEX
- Viðar Már Matthíasson. (2008). *Fasteignir og fasteignakaup*. Reykjavík: Bókaútgáfan CODEX.
- Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson. (2009). *Kröfuréttur I: Efnidir kröfu*. Reykjavík: Bókaútgáfan CODEX.
- Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson. (2011). *Kröfuréttur II: Vanefndaúrræði*. Reykjavík: Bókaútgáfan CODEX.

Lagaskrá

Lög um lausafjárkaup nr. 39/1922

Lög um fasteigna, fyrirtækja og skipasölu nr. 34/1986

Lög um lausafjárkaup nr. 50/2000

Lög um fasteignarkaup nr. 40/2002

Lög um neytendakaup nr. 40/2003

Lög um fasteigna, fyrirtækja og skipasölu nr. 99/2004

Reglugerðir

Byggingarreglugerð nr. 441/1998

Byggingarreglugerð nr. 112/2012

Dómaskrá

Hrd. 7. febrúar 1964 (28/1963)	Hrd. 20. september 2007 (672/2006)
Hrd. 9. október 1979 (15/1978)	Hrd. 20. september 2007 (15/2007)
Hrd. 26. mars 1985 (135/1983)	Hrd. 25. október 2007 (60/2007)
Hrd. 23. desember 1986 (252/1984)	Hrd. 22. nóvember 2007 (19/2007)
Hrd. 15. maí 1987 (257/1986)	Hrd. 17. apríl 2008 (466/2007)
Hrd. 7. febrúar 1991 (304/1988)	Hrd. 25. september 2008 (523/2007)
Hrd. 9. júní 1994 (397/1991)	Hrd. 2. október 2008 (51/2008)
Hrd. 10. nóvember 1994 (192/1991)	Hrd. 6. nóvember 2008 (115/2008)
Hrd. 17. maí 1996 (411/1994)	Hrd. 19. mars 2009 (458/2008)
Hrd. 18. apríl 2002 (395/2001)	Hrd. 11. mars 2010 (315/2009)
Hrd. 8. maí 2002 (293/2001)	Hrd. 20. maí 2010 (459/2009)
Hrd. 17. október 2002 (155/2002)	Hrd. 3. júní 2010 (518/2009)
Hrd. 21. nóvember 2002 (223/2002)	Hrd. 21. desember 2010 (256/2010)
Hrd. 28. maí 2003 (504/2002)	Hrd. 2. febrúar 2012 (271/2012)
Hrd. 19. júní 2003 (569/2002)	Hrd. 26. apríl 2012 (519/2011)
Hrd. 20. nóvember 2003 (155/2003)	Hrd. 13. desember 2012 (239/2012)
Hrd. 11. mars 2004 (304/2003)	Hrd. 19. desember 2012 (222/2012)
Hrd. 13. maí 2004 (471/2003)	Hrd. 21. febrúar 2013 (560/2012)
Hrd. 23. maí 2004 (486/2003)	Hrd. 17. október 2013 (308/2013)
Hrd. 24. febrúar 2005 (376/2004)	Hrd. 5. desember 2013 (304/2013)
Hrd. 10. mars 2005 (411/2004)	Hrd. 27. febrúar 2014 (648/2013)
Hrd. 20. apríl 2005 (414/2004)	Hrd. 20. mars 2014 (633/2013)
Hrd. 9. júní 2005 (44/2005)	Hrd. 6. nóvember 2014 (82/2014)
Hrd. 15. september 2005 (26/2005)	Hrd. 26. febrúar 2015 (465/2014)
Hrd. 9. mars 2006 (397/2005)	Hrd. 22. apríl 2015 (578/2014)
Hrd. 16. mars 2006 (360/2005)	Hrd. 10. desember 2015 (334/2015)
Hrd. 15. júní 2006 (7/2006)	Hrd. 7. maí 2015 (85/2015)
Hrd. 15. febrúar 2007 (366/2006)	Hrd. 4. júní 2015 (761/2014)
Hrd. 26. apríl 2007 (586/2006)	Hrd. 10. desember 2015 (334/2015)

Norskir Dómar:

RG. 1985, bls. 835 / - / RG 1999, bls. 1598